



Kommunstyrelsen

§12

Dnr KS 2022-1705

Investering 2022 - Inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. förvärva fastigheterna Låset 1, 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kr
2. investering finansieras med egna medel.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret bedömer att fastigheterna har ett så strategiskt läge i centrala Norrtälje och på sikt är planen att omvandla området med bostäder och nytt modernt resecentrum. Rådighet över aktuella fastigheter bedöms vara av avgörande betydelse.

Beslutsunderlag

§5 SBU Investering 2022 - Inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Näringslivsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Paragrafen är justerad



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§5

Dnr KS 2022-1705

Investering 2022 - Inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. förvärva fastigheterna Låset 1, 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kr
2. investering finansieras med egna medel.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret bedömer att fastigheterna har ett så strategiskt läge i centrala Norrtälje och på sikt är planen att omvandla området med bostäder och nytt modernt resecentrum. Rådighet över aktuella fastigheter bedöms vara av avgörande betydelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Investering 2022 inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2.76 och Balder 5

Tälje kontrakt

Balder 5 kontrakt

Låset 1 köpekontrakt

Låset 3 köpekontrakt

Norrtälje Låset 1 och Tälje 2-76 CF

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Näringslivsavdelningen

Ekonomiavdelningen



Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Göran Persson
Titel: Markförvaltare
E-post: goran.persson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Investering 2022 - Inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. förvärva fastigheterna Låset 1, 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kr
2. investering finansieras med egna medel.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret bedömer att fastigheterna har ett så strategiskt läge i centrala Norrtälje och på sikt är planen att omvandla området med bostäder och nytt modernt resecentrum. Rådighet över aktuella fastigheter bedöms vara av avgörande betydelse.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret erbjöds att förvärva fastigheterna av Credentia genom sina bolag Rova fastighets AB och Prepator 2 AB för totalt 27,5 miljoner kr. Kommunstyrelsekontoret har låtit utföra fristående värdering där det totala värdet var 28 miljoner kr. Vid slutlig förhandling blev förvärvspriset 27,0 miljoner kr.

Fastigheterna Låset 1 och Låset 3 överlättes med hyresgäster med beräknat driftnetto 940,000 kr för år 2022. Tälje 2:76 och Balder 5 är obebyggda.

Fastigheternas centrala läge i anslutning till befintlig busstation och inom ett område som där det i framtiden planeras nytt resecentrum och högre exploatering av bostäder butiker mm. där ägandet underlättar genomförandet av projektet.

Fastighetsavdelning har tagit del av befintliga hyreskontrakt och är behjälpliga med hantering hyror och förvaltning. De obebyggda fastigheterna klassificeras som markreserv i avvaktan på kommande exploatering. De bebyggda fastigheterna förvaltas av fastighetsavdelningen inom kommunstyrelsekontoret och klassificeras som regler- och saneringsfastighet i avvaktan på kommande exploatering. Då exploatering påbörjas omklassificeras fastigheterna och det ekonomiska ansvaret övergår till mark- och exploateringsavdelningen.

Norrtälje kommun har skrivit köpekontrakt på fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kronor vilket är villkorat med godkännande i kommunfullmäktige.

Lagkrav

Jordabalken (1970:994)

Koppling till gällande styrdokument

Kvarstående uppdrag från KF 2021: Aktivt arbete med strategiska markförvärv på kort, medellång och eventuellt långsikt.

Norrtäljeavtalet punkt 12.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Investeringen finansieras med egna likvida medel och detta strategiska förvärv ingår inte i investeringsbudgeten.

Köpet av fastigheterna är en investering och kostnader för obebyggd mark (markreserven) kommer att belasta mark- och exploateringsavdelningens budget och nettokostnader för bebyggda fastigheter kommer att belasta lokalbanken tills exploatering påbörjas.

Byggnaderna är äldre och framför allt byggnaden på Låset 3 är i sämre skick varför rivning inom snar framtid bör övervägas. Krav på ersättningslokaler kan komma att uppstå från hyresgäster som inte har rivningskontrakt. Påbörjande av planarbete bör planeras så snart som möjligt för att minimera omfattande renoveringar av befintliga byggnader.

Förvaltningens analys och slutsatser

Fastigheterna är centralt belägna intill Norrtälje stads busstation. På sikt är planen att omvandla området för den befintliga bussterminalen med omnejd till en blandad stadsdel med ett nytt modernt resecentrum, högre exploateringsgrad, bostäder, kontorslokaler, butiker, service samt park- och torgytor. Oavsett fastighetsägare kommer dessa fastigheter behöva ingå i detta framtida stadsutvecklingsprojekt för att det ska finnas förutsättningar att genomföra projektet. Rådighet över de aktuella fastigheterna bedöms vara av avgörande betydelse för genomförbarheten att projektet, särskilt till möjligheten att anlägga en ny modern bussterminal i ett läge längre västerut jämfört mot dagens lokalisering.

På fastigheterna finns idag byggrätter som bedöms oförenliga med områdets långsiktiga utveckling. Detta innebär att kommunen måste bevilja bygglov, så länge bygglovssökande följer gällande detaljplaner. Om detta skulle inträffa behöver antingen byggnaderna rivas, vilket är kostsamt, problematiskt och högst troligt ogenomförbart, eller stadsutvecklingsprojektet revideras vilket kan innebära att det saknas förutsättningar att genomföra projektet.

Även innan genomförandet att stadsutvecklingsprojektet finns det fördelar med att äga dessa fastigheter. Då fastigheterna är mycket centrala medför ägande av dem möjligheter att temporärt använda fastigheterna för omlokalisering av användningar som sker på andra centrala fastigheter medan dessa utvecklas. Ett exempel på en sådan lösning kan vara att använda fastigheterna för ersättningsparkering medan kvarteret Jupiter utvecklas. Kvarteret Jupiter, som idag används till parkering för besökare till stadskärnan, ska utvecklas till att inrymma fler parkeringsplatser samt bebyggelse mer förenlig med stadskärnans stadsbild. Under byggnation av kvarteret Jupiter kommer parkeringsplatserna att behöva ersättas på annan plats för att sedan återgå till kvarteret efter genomförande. Liknande lösningar kan komma att bli aktuella vid framtida utveckling av centrala fastigheter. Att utveckla centrala fastigheter bidrar till en levande och attraktiv stadskärna som lockar besökare, företag och bosättare till staden och kommunen.

Tidplaner

Villkorat köpekontrakt undertecknades 2022-12-30.
Planerat tillträde 2023-04-28.

Anna Kesitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Avdelningschef
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1. Köpekontrakt
Bilaga 2. Värdering

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen
Näringslivsavdelningen
Ekonomiavdelningen

Köpekontrakt - tomt

Säljare	ROVA Fastighets AB Box 395, 76124 Norrtälje	556817-5862	1/1-del
Köpare	NORRTÄLJE KOMMUN Box 800, 76128 Norrtälje	212000-0217	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten NORRTÄLJE TÄLJE 2:76 med adressen Baldersgatan 5, 76150 Norrtälje nedan kallad fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed Fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av		
	EN MILJON KRONOR		1 000 000 SEK
Tillträdesdag	2023-04-28, eller annat datum enligt överenskommelse.		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt: Betalar handpenning senast den 2023-01-06 genom insättning på Fastighetsmäklarens klientmedelskonto Handelsbanken 6507 - 238648648. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren. 100 000 SEK Betalar på tillträdesdagen 900 000 SEK Total summa köpeskilling: 1 000 000 SEK På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
§2 Inget villkor för finansiering	Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad. Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.		
§3 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 10 000 000 SEK Fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§4 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.		

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

NORRTÄLJE TÄLJE S:22

NORRTÄLJE TÄLJE S:24

NORRTÄLJE TÄLJE S:37

NORRTÄLJE TÄLJE S:45

§5 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommit.

§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.

§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 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
- anslutningsavgift för fiber

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 inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.

I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.

- §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 snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av Fastigheten.
- §11 Städning** Säljaren ansvarar för att tomten är avstädad på tillträdesdagen.
- Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta ska köparen skriftligen uppmana säljaren att göra det. Om säljaren inte har tagit bort egendomen senast 10 dagar efter köparens uppmaning har köparen – om inte annat avtalats – rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.
- §12 Överlämnande av handlingar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna 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.
- §13 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- §14 Friskrivning** Köparen har uppmanats 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.
- §15 Villkor om kommunstyrelsens godkännande** Det är en förutsättning för detta köp att Norrtälje Kommuns kommunstyrelse godkänner fastighetsköpet.
- Köpet ska återgå om kommunstyrelsen inte godkänt fastighetshetsköpet senast på tillträdesdagen.
- Återgår köpet, ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.
- §16 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post till den adress 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 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 ROVA Fastighets AB
Norrtälje 2022-12-30

Niklas Ericson / Ronny Jansson

Köparens underskrift För NORRTÄLJE KOMMUN
Norrtälje 2022-12-30

Göran Persson / Benjamin Råd
Vaher enligt fullmakt

Bilagor

- Depositionsavtal
- Objektsbeskrivning
- Fastighetsutdrag
- Fastighetskarta

Köpekontrakt - tomt

Säljare	Preparator 2 AB Stockholmsvägen 28, 76143 Norrtälje	556851-2080	1/1-del
Köpare	NORRTÄLJE KOMMUN Box 800, 76128 Norrtälje	212000-0217	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten NORRTÄLJE BALDER 5 med adressen Baldersgatan 6, 76131 Norrtälje nedan kallad fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed Fastigheten till köparen		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av ÅTTA MILJONER TVÅ HUNDRA TUSEN KRONOR 8 200 000 SEK		
Tillträdesdag	2023-04-28, eller annat datum enligt överenskommelse.		
§1 Betalning av köpeskillning	Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt: Betalar handpenning senast den 2023-01-06 genom insättning på Fastighetsmäklarens klientmedelskonto Handelsbanken 6507 - 238648648. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren. 820 000 SEK Betalar på tillträdesdagen 7 380 000 SEK Total summa köpeskillning: 8 200 000 SEK På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
§2 Inget villkor för finansiering	Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad. Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.		
§3 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 8 000 000 SEK Fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§4 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att		

fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar:

0188-11/93.1 (Ledningsrätt: Teleledning samt kanalisationsrör för framdragande av teleledning med tillhörande anläggningar såsom kabelbrunna, visare mm - Tele)

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

010531111 (Norrtälje Balder Ga:1)

§5 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

§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.

§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 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
 - anslutningsavgift för fiber
- 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 inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.

I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.

- §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 snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av Fastigheten.
- §11 Städning** Säljaren ansvarar för att tomten är avstädad på tillträdesdagen.
- Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta ska köparen skriftligen uppmana säljaren att göra det. Om säljaren inte har tagit bort egendomen senast 10 dagar efter köparens uppmaning har köparen – om inte annat avtalats – rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.
- §12 Överlämnande av handlingar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna 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.
- §13 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya in-teckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- §14 Friskrivning** Köparen har uppmanats 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.
- §15 Rätt till nyttjande av tomten Balder 5** Credentia AB har rätt att fram till 2025-06-30 använda tomten utan vederlag för byggetablering. Dvs uppställning av byggbodar och parkeringsplatser för sitt bygge Oasen. Sedvanligt bygglov krävs och ombesörjes av Credentia AB.
- §16 Villkor om kommunstyrelsens godkännande** Det är en förutsättning för detta köp att Norrtälje Kommuns kommunstyrelse godkänner fastighetsköpet.
- Köpet ska återgå om kommunstyrelsen inte godkänt fastighetshetsköpet senast på tillträdesdagen.
- Återgår köpet, ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

§17 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post till den adress 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 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 Preparator 2 AB
Norrtälje

Niklas Ericson / Ronny Jansson

Köparens underskrift

För NORRTÄLJE KOMMUN
Norrtälje 2022-12-30

Göran Persson / Benjamin Råd
Vaher enligt fullmakt

Bilagor

Depositionsavtal
Objektsbeskrivning
Fastighetsutdrag
Fastighetskarta

Köpekontrakt - kommersiell fastighet

Säljare	ROVA Fastighets AB Box 395, 76124 Norrtälje	556817-5862	1/1-del
Köpare	NORRTÄLJE KOMMUN Box 800, 76128 Norrtälje	212000-0217	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten NORRTÄLJE LÅSET 1 med adressen Baldersgatan 3, 76150 Norrtälje, nedan kallad fastigheten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av		
	TOLV MILJONER ÅTTA HUNDRA TUSEN KRONOR		12 800 000 SEK
Tillträdesdag	2023-04-28, eller annat datum enligt överenskommelse		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	1. Betalar handpenning 2023-01-06 genom insättning på		
	Mäklarens klientmedelskonto Handelsbanken 6507 - 238648648. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta köpekontrakt intaget villkor.		
			1 280 000 SEK
	2. Betalar på tillträdesdagen		
			11 520 000 SEK
	Summa:		
			12 800 000 SEK
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
§2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att		
	fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:		10 000 000 SEK
	fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt		
§3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att		
	fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.		
§4 Fastighetens skick	Fastigheten överlåts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommit.		

§5 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.

Ansvar 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 fullvärdeförsäkrad till och med tillträdesdagen hos försäkringsbolag.

§6 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 driftkostnader 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.

§7 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.

§8 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.

§9 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 snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i § 1. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet.

- §10 Momsregistrering** Säljaren är skattskyldig för moms för lokaluthyrning.
- §11 Säljarens garanti** Säljaren garanterar att:
- inga avtal träffats mellan enskilda hyresgäster utöver nyss nämnda hyreskontrakt och avtal, vilka köparen beretts taga del av,
 - 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 hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,
 - godkänd OVK-besiktning utförts.
- §12 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.
- §13 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.
- §14 Städning** Säljaren ansvarar för att byggnader vid tillträdet är utrymda och väl rengjorda och att tomten är avstädad.
- Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta har köparen – om inte annat avtalats – rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.
- §15 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat 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.
- §16 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- §17 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.
- §18 Inget villkor om lån** Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i överlåtelseavtalet om att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag.
- Parterna har dock beslutat att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte beviljats lån på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och begära skadestånd.

§19 Villkor om kommunstyrelsens godkännande

Det är en förutsättning för detta köp att Norrtälje Kommuns kommunstyrelse godkänner fastighetsköpet.

Köpet ska återgå om kommunstyrelsen inte godkänt fastighetsköpet senast på tillträdesdagen.

Återgår köpet, ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

§20 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den/det adress/ 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 rekommenderat brev: sex 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 ROVA Fastighets AB
Norrtälje 2022-12-30

Niklas Ericson /Ronny Jansson

Köparens underskrift

För NORRTÄLJE KOMMUN
Norrtälje 2022-12-30

Göran Persson /Benjamin Råd Vaher
enligt fullmakt

Bilagor

Depositionsavtal

Objektsbeskrivning

Fastighetsutdrag

Fastighetskarta

Köparen har före köpet fått ta del av följande handlingar:

Hyreskontrakt Låset 1 och 3

Köpekontrakt

Säljare	ROVA Fastighets AB Box 395, 76124 Norrtälje	556817-5862	1/1-del
Köpare	NORRTÄLJE KOMMUN Box 800, 76128 Norrtälje	212000-0217	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten NORRTÄLJE LÅSET 3 med adressen Bryggårdsgatan 1, 76150 Norrtälje I det följande kallad fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen.		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av FEM MILJONER KRONOR 5 000 000 SEK		
Tillträdesdag	2023-04-28, eller annat datum enligt överenskommelse.		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt: 1. Betalar handpenning senast den 2023-01-06 genom insättning på; fastighetsmäklarens klientmedelskonto Handelsbanken 6507 - 238648648. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren. 500 000 SEK 2. Betalar på tillträdesdagen 4 500 000 SEK Total summa köpeskilling: 5 000 000 SEK På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
§2 Inget villkor för finansiering	Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad. Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.		
§3 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 1 750 000 SEK fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§4 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att		

fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar:

01-im1-2001/2533.1 (Avtalsservitut: Avloppsledning - Se beskrivning)

01/2533 (Avtalsservitut AVLOPPSLEDNING)

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

NORRTÄLJE TÄLJE S:22

NORRTÄLJE TÄLJE S:37

NORRTÄLJE TÄLJE S:45

NORRTÄLJE TÄLJE S:24

§5 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

§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. Köparen får dock räkna med normal förslitning.

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 garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.

§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 kommunal fastighetsavgift/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
- anslutningsavgift för fiber

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 inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren. I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.

§10 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada.

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 snarast återbetala mellanskillnaden till köparen.

Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

§11 Energideklaration**Köparen begär ej**

Innan en byggnad överläts ska säljaren enligt 6 § lagen om energideklaration för byggnader se till att det finns en upprättad energideklaration för byggnaden. En upprättad energideklaration får användas i tio år. Säljaren har upplyst om att någon sådan energideklaration inte finns.

Köparen begär inte att säljaren fullgör sin skyldighet enligt ovan. Köparen är medveten om att detta innebär att köparen avstår sin rätt att enligt 14 § lagen om energideklaration för byggnader låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

§12 Städning och kvarglömd egendom

Säljaren är ansvarig för att bostadsbyggnaden senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga byggnader ska vara utrymda och tomten ska vara avstädad.

Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen - om parterna inte har avtalat annat - rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.

§13 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.

- §14 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- §15 Friskrivning - generell** Köparen har uppmanats 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.
- §16 Hyreskontrakt** Säljaren garanterar att inga avtal träffats mellan enskilda hyresgäster utöver de hyreskontrakt och avtal, vilka köparen tagit del av via mail 2022-12-27.
- §17 Villkor om kommunstyrelsens godkännande** Det är en förutsättning för detta köp att Norrtälje Kommuns kommunstyrelse godkänner fastighetsköpet.
- Köpet ska återgå om kommunstyrelsen inte godkänt fastighetshetsköpet senast på tillträdesdagen.
- Återgår köpet, ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.
- §18 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post, till den person eller den adress 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 rekommenderat brev: sex 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 ROVA Fastighets AB
Norrtälje 2022-12-30
- _____
Niklas Ericson / Ronny Jansson
- Köparens underskrift** För NORRTÄLJE KOMMUN
Norrtälje 2022-12-30
- _____
Göran Persson / Benjamin Råd
Vaher enligt fullmakt
- Bilagor** Depositionsavtal

Objektsbeskrivning

Fastighetskarta

Fastighetsutdrag

Till köparen överlämnad handling via mail Hyreskontrakt Låset 1 och 3

Norrälje Låset 1 och Tälje 2:76	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hysesutveckling bostäder	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lokaler: andel löpande kontrakt	91,0%	76,3%	31,9%	8,5%	0,7%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5,00%	8,25%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1) (initial vakans 8,3%)</i>					
Lokaler	(1 139)	1 635	1 696	1 868	1 907	1 945
Tillägg fastighetsskatt	(47)	67	67	67	71	71
Tillägg övrigt	(51)	74	75	77	78	80
Vakans, hyresförlust	-(102)	-147	-92	-101	-103	-105
Rabatter	(0)	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(1 135)	1 629	1 746	1 911	1 953	1 991
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>					
Drift- och löpande underhåll	-(355)	-510	-520	-531	-541	-552
Avsättning för periodiskt underhåll	-(67)	-96	-98	-100	-102	-104
Fastighetsskatt/avgift bostäder	(0)	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler	-(58)	-83	-83	-83	-88	-88
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	-(480)	-689	-701	-714	-731	-757
Driftnetto, tkr	(655)	940	1 045	1 198	1 222	1 272

Kalkylränta	8,1%
Direktavkastning på sista årets netto	6,00%
Nuvärde restvärde år 6, tkr	14 350
Nuvärde årliga driftnetton år 1-5, tkr	4 626
Avrundning, tkr	24
Marknadsvärde	19 000 000 kr

Värdetidpunkt	dec-2022
Uthyrbar area	1 436 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	13 231
Initial direktavkastning	4,9%
Marknadsvärde/första årets hyra, ggr	11,7
Marknadsvärde/marknadshyra, ggr	9,8
Taxeringsvärde, tkr	8 312
Marknadsvärde/taxeringsvärde, ggr	2,3