



Kommunstyrelsens arbetsutskott

§163

Dnr KS 2021-1915

Försäljning av fastigheten Nysättra Kvarn 1:31, Nysättrahemmet Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen godkänner föreslaget köpeavtal vilket innebär att fastigheten Nysättra kvarn 1:31 säljs för 9 200 000 SEK till Reza Ebrahimzadeh.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret har tidigare beslutat att fastigheten Nysättra kvarn 1:31 ska försälas på öppna marknaden. Försäljningen påbörjades den 3 maj 2021 och budgivningen avslutades den 29 september 2021. Köpekontraktet undertecknades av Reza Ebrahimzadeh (köpare) och Norrtälje kommun (säljare) den 29 september 2021. Tillträde är beräknat till den 1 december 2021. Köparen har för avsikt att iordningställa hyreslägenheter i fastighetens byggnad. I och med denna försäljning möjliggör kommunen för eventuella hyresrätter i framtiden.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Beslut om försäljning av Nysättra Kvarn 1:31
Bilaga 1. Köpekontrakt_

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

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

Beslutet ska skickas till

Näringsliv och etablering
MEX

Paragrafen är justerad



Näringsliv- och etableringsavdelningen

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

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om försäljning av Nysättra Kvarn 1:31

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen godkänner föreslaget köpeavtal vilket innebär att fastigheten Nysättra kvarn 1:31 säljs för 9 200 000 SEK till Reza Ebrahimzadeh.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret har tidigare beslutat att fastigheten Nysättra kvarn 1:31 ska försälas på öppna marknaden. Försäljningen påbörjades den 3 maj 2021 och budgivningen avslutades den 29 september 2021. Köpekontraktet undertecknades av Reza Ebrahimzadeh (köpare) och Norrtälje kommun (säljare) den 29 september 2021. Tillträde är beräknat till den 1 december 2021. Köparen har för avsikt att iordningställa hyreslägenheter i fastighetens byggnad. I och med denna försäljning möjliggör kommunen för eventuella hyresrätter i framtiden.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsekontorets försäljningsgrupp har utifrån kommunens antagna lokalförsörjningsplan beslutat att fastigheten Nysättra kvarn 1:13 skall läggas ut till öppen försäljning.

Efter detta beslut påbörjades försäljningen av fastigheten Nysättra kvarn 1:31 och annonserades ut till försäljning via Mäklarhuset i Norrtälje måndagen den 3 maj 2021 på Hemnet.se, Maklarhuset.se, Booli.se samt Blocket.se. Visningar har skett löpande under hela sommaren för att samla på sig så mång intressenter som möjligt.

Under försäljningsprocessen har det varit två aktiva budgivare. Högsta budet blev 9 200 000 SEK

Efter genomgång av samtliga bud förespråkade kommunstyrelsekontoret att försälja fastigheten Nysättra kvarn 1:31 till budgivare 1 Reza Ebrahimzadeh för 9 200 000 SEK i enlighet med Lokalförsörjningsplanen 2020-1992 (KS 2020-1992) där största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna skall iakttas.

Förespråkad köpare driver idag ett fastighetsbolag med cirka 200 stycken hyresrätter. Köparen har för avsikt att ställa om fastighetens nyttjande till en hyresfastighet. I och med denna försäljning kommer kommunen kunna erbjuda fler hyresrätter på marknaden

Sammanställning av inkomna bud:

Budgivare 1. Reza Ebrahimzadeh, bud 9 200 000 SEK
Budgivare 2. Bud 9 150 000 SEK

Köparen har kontrollerat fastighetens skick och godkänt skicket. Fastigheten försäljs även med friskrivningsklausul.

Lagkrav

Jordabalken (1970:994)

Koppling till gällande styrdokument

Mål & budget 2020-2022.

Norrtälje kommuns lokalförsörjningsplan (diarienummer: KS 2020-1992).

I kommunens lokalförsörjningsplan står att läsa på sida 5 följande:

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

I lokalförsörjningsplan, sid 50 under avsnitt 5.1.1 *Rekommendationer avseende objekt i lokalbanken* under objekt 5561 Nysättra Kvarn 1:31 står även att läsa rekommendation: *att avyttra*.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

En försäljning av fastigheten ger en intäkt för kommunen med avdrag för omkostnader kopplade till försäljningen. I omkostnader ingår mäklararvode på 1,35% av köpeskillingen om 9 200 000 SEK = 124 200 SEK

Nedanstående tabell visar försäljningsintäkt för kommunen för samtliga inkomna bud.

	Erlagt bud	Omkostnader	Bokfört värde	Resultateffekt
<i>Budgivare 1</i>	9 200 000	124 200	7 593 037	1 482 763
<i>Budgivare 2</i>	9 150 000	123 525	7 593 037	1 433 438

Fastigheten belastar 2021 Lokalbanken med 1 821 000 SEK

Förvaltningens analys och slutsatser

Norrtälje kommuns förvaltningar har under flera års tid 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. Detta skulle leda till för höga kostnader för ändamålen.

Då förvaltningarna ej har funnit några lämpliga ändamål och ägandet årligen endast skapar kostnader för Norrtälje kommun så har kommunstyrelsekontoret beslutat att Nysättra kvarn 1:31 skall försälas på öppna marknaden till högstbjudande enligt lokalförsörjningsplanens rekommendation att avyttra objektet.

Tidplaner

Budgivningen avslutades den 29 september 2021

Köpekontrakt 29 september 2021

Beslut om godkännande antas i kommunstyrelsen 22 november

Tillträde beräknas till 1 december

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Benjamin Råd Vaher
Näringsliv och etableringschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1. Köpekontrakt

Beslut skickas till

Näringsliv och etablering

Köpekontrakt - kommersiell fastighet

Säljare	Norrtälje Kommun Box 800, 76128 Norrtälje	212000-0217	
Köpare	Reza Ebrahimzadeh Odengatan 49, 11351 Stockholm Telefon: 0703-96 56 63 E-post: reza_ebrahimzadeh@hotmail.com	19600626-2338	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten NORRTÄLJE NYSÄTTRA KVARN 1:31 med adressen Vätövägen 501, 76176 Norrtälje, nedan kallad fastigheten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av		
	NIO MILJONER TVÅ HUNDRA TUSEN KRONOR		9 200 000 SEK
Tillträdesdag	2021-12-01, eller annat datum enligt överenskommelse		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	1. Betalar handpenning 2021-10-01 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.		
			920 000 SEK
	2. Betalar på tillträdesdagen		
			8 280 000 SEK
	Summa:		
			9 200 000 SEK
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
§2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att		
	fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:		
			0 SEK
	fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt		
§3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att		

R 20

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

01-im1-57/942.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-59/1600.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-59/462.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-60/1319.1 (Avtalsservitut: Nedstigningsbrunnar mm - Se beskrivning)
01-im1-60/393.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-60/455.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-60/820.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-61/1347.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-61/1348.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-61/1143.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-61/297.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-61/371a.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-62/1451.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-62/1860.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-62/1861.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-62/1862.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-69/673.1 (Avtalsservitut: Vattenledning mm - Se beskrivning)
01-im1-96/16945.1 (Avtalsservitut: Transformatorhus - Se beskrivning)
0188im-05/997.1 (Avtalsservitut: Elledning mm - Se beskrivning)
0188-91/274.1 (Officialservitut: Va)
0188-91/274.3 (Officialservitut: Väg)
96/16945 (Avtalsservitut Transformatorhus)
05/997 (Avtalsservitut Elledning mm)

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

NORRTÄLJE NYSÄTTRA KVARN S:2
NORRTÄLJE NYSÄTTRA KVARN S:3

§4 Fastighetens skick

Fastigheten överläts 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.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen.

A RE

§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 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. Inneliggande oljelager kommer avräknas på tillträdesdagen.

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 hälsoskyddsmyndighet 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.

§10 Momsregistrering

Säljaren är inte skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

§11 Säljarens garanti

Säljaren garanterar att:

- det inte finns hyresgäster i fastigheten

- åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,

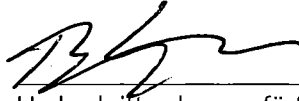
WRE

- §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 ej 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 egen 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 in-teckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- §17 Besiktning** Fastigheten är besiktigad se bifogat besiktningsprotokoll.
- §17 Friskrivning** Köparen godtar fastigheten i det skick den är och friskriver Säljaren för allt ansvar för fel eller brister i fastigheten av vad slag det vara må. Säljaren har således inget ansvar för fysiska fel, rådighetsfel eller rättsliga fel i fastigheten och Köparen avstår följaktligen med bindande verkan från att framställa krav, rättsliga anspråk eller att väcka talan i anledning av fel eller brister. Köparen uppmanas härmed med utgångspunkt i det ovan angivna att i alla avseenden noggrant undersöka fastigheten.
- §18 Kommunstyrelsens godkännande** Ett villkor för detta köp är att Norrtälje kommuns kommunstyrelse godkänner denna försäljning senast tillträdesdagen. Om ej så sker återgår köpet och betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.
- §19 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kannedomskopia till ansvarig mäklare.
- Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
 - b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
 - c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
 - d) om avsänt med telefax: vid avsändande.
 - e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.
- Utväxling av kontraktet** Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Handwritten signature

Säljarens underskrift

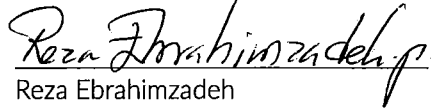
För Norrtälje Kommun
Norrtälje 2021-09-29



Underskrift och namnförtydligande

Köparens underskrift

Norrtälje 2021-09-29



Reza Ebrahimzadeh

Bilagor

Objektsbeskrivning
Besiktning
OVK 2019
Varmvattenpanna 2020
Vattenvärmare 2020
Btu
Oljetank 2013
Hiss 2020
Sotningsprotokoll 2021

Rt