

Eget Förvaltning
Nina Hansson
Tel: 0304-334158
E-post: nina.hansson@orust.se

Kommunstyrelsen

Strategiskt fastighetsköp, Henån 1:133

Bakgrund

Idag pågår planläggning för flerbostadshus på Henån 1:82 (Borgströms hus) och parkeringsplatserna söder därom. I direkt anslutning till planområdet ligger fastigheten Henån 1:133. Fastigheten ligger också inom område för ny detaljplan Henåns centrum, där platsen pekas ut som lämplig för utveckling av flerbostadshus och handel.

Fastigheten kom ut till försäljning nyligen och det föreligger ett behov av ett snabbt beslut för att fastighetsaffären ska kunna genomföras. Köpeskilling för fastigheten är 1 700 000 kr.

Bedömning

Det är av stor vikt att kommunen äger centralt belägen mark för att ha möjlighet att på bästa sätt utveckla kommunens centralort.

Köpeskilling ryms inom budgeterade medel för strategiska markinköp i beslutad investeringsram (2017-03-09 § 21). Kapitalkostnad beräknas till -66 tkr per år.

Syfte

Köp av strategiskt belägen fastighet för utveckling av centrala Henån.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2017-03-31

Köpekontrakt för Henån 1:133

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna köp av Henån 1:133 med total köpeskilling om 1,7 mkr inom totalt beslutad investeringsram för strategiska markinköp (KF 2017-03-09 § 21)

att samtliga tillkommande kostnader sammanhängande med investeringen kompenseras det förslagsställande förvaltningsområdet

Orust kommun

POSTADRESS
473 80 Henån

BESÖKSADRESS
Centrumhuset
Åvägen 2-6

TELEFON
0304-33 40 00

E-POST
kommun@orust.se
HEMSIDA
www.orust.se

BANKGIRO
645-8368
ORG. NR
212000-1314



Datum
2017-03-31

Diarienummer
KS/2017:538 2(2)

Beslutsexpediering
Plan, mark- och exploatering

ORUST KOMMUN
Förvaltningsområde Samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Chef plan, mark- och exploatering

Lena Tegenfeldt
Förvaltningsområdeschef Samhällsutveckling



Köpekontrakt

Säljare	Ulla Birgitta Lidqvist Åvägen 7 47332 Henån	med 1 / 1 -del	19390313-5725 Hem 0304-30891 birgitta.lidqvist@telia.com
Köpare	ORUST KOMMUN Åvägen 2-6 47332 Henån	med 1 / 1 -del	212000-1314
Köpeobjekt	Fastigheten Orust Henån 1:133 med adress Åvägen 7, 47332 Henån I det följande kallad fastigheten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning om **** ENMILJONSJUHUNDRATUSEN ****		1 700 000 kronor
Tillträdesdag	2017-06-01 , eller annat datum enligt överenskommelse		
§ 1 Betalning av köpeskillning	Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt: <ul style="list-style-type: none">Betalar handpenning den 6 april 2017 genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto nr 8353-5, 3 773 717-8 i Orusts Sparbank . Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren med anledning av i detta kontrakt intaget villkor.Betalar kontant på tillträdesdagen		
	Total summa köpeskillning		1 700 000 kronor
	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 <ul style="list-style-type: none">att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 234 000 kronoratt fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§ 3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar <ul style="list-style-type: none">att fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar; samt att fastigheten har del av följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar: Andel i samfällighet/GA:ORUST HENÅN GA:1		



- § 4 Fastighetens skick** Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.
- Säljaren har lämnat uppgifter om fastigheten i bilagd frågelista.
- § 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 garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.
- § 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.
- 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.
- § 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
- erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.
- Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte förligger än vad som angivits i detta kontrakt.
- § 8 Lagfarts- och länekostnader** Köparen ska betala alla lagfarts- och in-teckningskostnader i anledning av köparens förvärv. 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 Energideklaration** Det finns en energideklaration avseende byggnaden på fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och har överlämnats i samband med undertecknandet av detta avtal.
- § 11 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.
- § 12 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskillning 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.
- § 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 Skriftliga meddelanden**

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

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- om avsänt med brev: vid mottagandet;
- om avsänt med e-post: vid avsändande;
- om avsänt med fax: vid avsändande;
- om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Handlingar

Köparen har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

- Fastighetsbyråns hantering av personuppgifter
- Energideklaration

Säljaren har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

- Juridisk säljarinformation
- Fastighetsbyråns hantering av personuppgifter

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Objektbeskrivning
- Budförteckning
- Juridisk köparinformation
- Frågelista
- Depositionsavtal

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

**Undertecknande**

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör mäklarens arkivexemplar.

Underskrift Säljare
Henån den 30 mars 2017


Ulla Birgitta Lidqvist

Underskrift Köpare
Henån den 30 mars 2017

ORUST KOMMUN
gm: Lena Tegenfeldt

ORUST KOMMUN
gm: Kerstin Gadde



Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till Fastighetsbyrån kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Personuppgifter kommer även att behandlas för marknadsföringsändamål. Vid marknadsföring kan elektronisk post komma att användas. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Personuppgifter kan komma att överföras till och även behandlas i datasystem hos företag och organisationer som Fastighetsbyrån samarbetar med eller andra bolag inom Swedbankkoncernen för samma ändamål som ovan. Fastighetsbyrån kommer även själva eller tillsammans med samarbetspartners att behandla personuppgifter för statistiska ändamål och utvärderingar för att t ex utveckla och förbättra tjänster och produkter. Bilder på förmedlade bostäder, försäljningspriser och adresser var för sig eller tillsammans kommer att offentliggöras och publiceras på egna eller samarbetspartners hemsidor eller på annat sätt för nyhetsändamål eller för att marknadsföra Fastighetsbyrån.

Information om behandling av personuppgifter lämnas av Fastighetsbyråns huvudkontor, vilket också tar emot begäran om rättelse av personuppgift. Swedbank Fastighetsbyrå AB (Org nr 556090-2115) är personuppgiftsansvarig. För fullständig och aktuell lista över samarbetspartners samt ytterligare information om Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter se www.fastighetsbyran.se/PUL.

Samtycke

Jag samtycker till att Fastighetsbyrån, dess samarbetspartners och andra bolag inom Swedbankkoncernen behandlar personuppgifter, som jag själv lämnat till Fastighetsbyrån, som Fastighetsbyrån på annat sätt erhåller genom förmedlingsuppdraget eller som inhämtas från tredje man, på de sätt som anges ovan.

Underskrift Säljare
Henån den 30 mars 2017

Ulla Birgitta Lidqvist

Underskrift Köpare
Henån den 30 mars 2017

ORUST KOMMUN
gm: Lena Tegenfeldt

ORUST KOMMUN
gm: Kerstin Gadde