

§ 11

Köpeavtal avseende Gottsunda 34:2 med Uppsala Kommuns Fastighets AB

KSN-2022-03214

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal avseende fastigheten Gottsunda 34:2 i Uppsala från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag enligt **bilaga 1**.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 13 september 2021 att uppdra till Uppsala Kommuns Fastighets AB och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av resterande del av Gottsunda 34:2. Oberoende värdering har tagits in av fastighetens fyra olika skiften, vilken landat i en köpeskilling för hela fastigheten på 119 miljoner kronor. Genom att ägandet av skiftena övergår till Uppsala kommun i tidigt skede kan skiftena utvecklas inom mark- och exploateringsverksamheten och hållas samman med övrig utveckling i området.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 november 2022
- Bilaga 1, Köpeavtal Gottsunda 34:2
- Bilaga 2, Kartbild från föregående beslut
- Bilaga 3, Kartbild över de olika skiftena

Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller detsamma.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2022-11-22

Diarienummer:
KSN-2022-03214

Handläggare:
Jonas Svensson

Köpeavtal avseende Gottsunda 34:2 med Uppsala Kommuns Fastighets AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal avseende fastigheten Gottsunda 34:2 i Uppsala från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag enligt **bilaga 1**.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 13 september 2021 att uppdra till Uppsala Kommuns Fastighets AB och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av resterande del av Gottsunda 34:2. Oberoende värdering har tagits in av fastighetens fyra olika skiften, vilken landat i en köpeskilling för hela fastigheten på 119 miljoner kronor. Genom att ägandet av skiftena övergår till Uppsala kommun i tidigt skede kan skiftena utvecklas inom mark- och exploateringsverksamheten och hållas samman med övrig utveckling i området.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret, fastighetsstaben och ekonomistaben.

Genom att föra över den aktuella fastigheten till Uppsala kommun, och på det sättet behålla den inom koncernen, ökar kommunens möjlighet att styra över utvecklingen av centrala Gottsunda vilket gagnar näringslivsutvecklingen och även gynnar barn- och jämställdhetsperspektivet i den fortsatta samhällsplaneringen.

Föredragning

Kommunfullmäktige beslutade 13 september 2021, § 215, att uppdra till Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av utvecklingsdelen av fastigheten Gottsunda 34:2 enligt **bilaga 2**.

Fastighetsbildning har genomförts i området där den del av tidigare Gottsunda 34:2, som utgörs av Gottsunda centrum och som ska säljas till extern part, har styckats av. Det som återstår av Gottsunda 34:2 är utvecklingsdelen som enligt tidigare beslut ska överlåtas till kommunstyrelsen. Gottsunda 34:2 utgörs av fyra skiften enligt **bilaga 3**. Samtliga skiften är i planprogrammet för Gottsunda utpekade som nytt bebyggelseområde och avses utvecklas på sikt.

Köpeskillingen för skiftena utgår från en oberoende värdering av auktoriserad värderare i vilken fastighetsvärdet har bedömts utifrån dagens marknadsvärde. Dagens marknadsvärde motsvarar det teoretiskt sett högsta försäljningsvärde fastigheten skulle ge vid en försäljning på öppna marknaden.

För Skifte C och D bedömer värderaren att det högsta marknadsvärdet ges av vad marken är värd utifrån de förväntningar om ändrad markanvändning som finns i framtiden. För Skifte A och B bedömer värderaren att det högsta marknadsvärdet ges av vad skiftena är värda som kassaflödesfastigheter idag, det vill säga vad skoltomten (inklusive byggnaden som finns kvar) och förvaltningsbyggnaden är värda utifrån de årliga driftnetton de förväntas ge framöver.

Skifte A är det område där den tillfälliga Gottsundaskolan ligger. Idag finns en mindre del av den ursprungliga skolbyggnaden kvar. Hela skiftet hyrs ut till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB (Skolfastigheter) som nyttjar befintlig byggnad samt har moduler uppställda. Skolfastigheter ska fortsatt hyra hela skiftet. Uppsala kommun tar därför över hyresavtalet och inträder som ny hyresvärd. Hyresavtalet avses omförhandlas där Skolfastigheter ska ta hela driften av den befintliga byggnaden. Fastighetsstaben tar den del av förvaltningen som ligger på fastighetsägaren i form av fakturering av vatten och avlopp och liknande. När den tillfälliga skoletableringen inte längre behövs kan området utvecklas och säljas. Sett till värdet på tomten som kassaflödesfastighet så kan det dock dröja innan markvärdena i området är på en sådan nivå att det ekonomiskt går att motivera en omvandling av tomten.

Skifte B är det område där den så kallade förvaltningsbyggnaden ligger. Byggnaden är idag till större delen uthyrd till främst kommuninterna hyresgäster. En vakans om 10 procent finns för butikslokaler. Fastighetsstaben tar i och med överlåtelsen över förvaltningen av byggnaden. Sett till byggnadens värde som kassaflödesobjekt så ligger en möjlig utveckling sannolikt längre fram i tiden, då markvärdena i området behöver bli högre för att motivera en omvandling av objektet.

Skifte C utgörs idag främst av impedimentsmark i form av gräsyta. Förvaltningen av skiftet hanteras av projektet Gottsunda. Området ingår i detaljplanen för Gottsunda stadsstråk som var på samråd i början av hösten 2022. Skiftet föreslås i den nya detaljplanen användas som gata och badhus med inslag av centrumverksamhet. Utveckling av området bedöms kunna ske inom relativ närtid. Köpeskillingen, baserat på den oberoende värderingen, är dock satt utifrån en förväntan via planprogrammet om att marken skulle bebyggas med bostäder med inslag av lokaler. Det är därför troligt att det framtida försäljningspriset kommer att vara lägre än köpeskillingen.

Skifte D är idag en parkeringsplats. Planläggning pågår i och med detaljplanen för Gottsunda stadsstråk och skiftet föreslås få användningen mobilitetshus, kulturhus, centrum, bostäder, gata och torg. Till dess att utvecklingen påbörjas upplåts

parkeringen till ägaren av Gottsunda centrum. Utveckling av området bedöms kunna ske inom relativ närtid. Köpeskillingen är satt utifrån att skiftet huvudsakligen kommer att bebyggas med bostäder. Det är dock troligt att merparten av bebyggelsen kommer att bestå av mobilitetshus och kulturlokaler, vilket genererar ett lägre värde och det kan därmed bli svårt att ekonomiskt bära köpeskillingen.

Genom att ägandet av skiftena övergår till Uppsala kommun i tidigt skede kan de utvecklas inom mark- och exploateringsverksamheten och hållas samman med övrig utveckling i området.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen förvärvar Gottsunda 34:2 för en total köpeskillning om 119 miljoner kronor. Köpeskillingen är uppdelad för de olika skiftena enligt följande:

Skifte A	23 000 000 kronor
Skifte B	58 000 000 kronor
Skifte C	7 000 000 kronor
Skifte D	31 000 000 kronor

För skifte A, där ett hyresavtal finns med Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, kommer en årlig hyresintäkt om cirka 2 200 000 kronor. De årliga drift- och underhållskostnaderna uppgår idag till cirka 350 000 kronor. I och med omförhandlingen av hyresavtalet där driften av byggnaden läggs över på Skolfastigheter kommer hyran att behöva justeras ned motsvarande det ökade ansvar övertagandet innebär för Skolfastigheter.

För skifte B, där den så kallade förvaltningsbyggnaden står, uppgår de årliga hyresintäkterna till cirka 3 700 000 kronor. De årliga drift- och underhållskostnaderna uppgår till cirka 800 000 kronor. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, bedöms nödvändiga fram tills utveckling av området kan ske. Om de vakanta lokalerna skulle hyras ut skulle dock hyresgästpassningar på uppskattningsvis 2 500 000 kronor krävas.

För skifte C utgörs kostnaderna främst av gräsklippning och bedöms i sammanhanget försumbara.

Hela skifte D upplåts i dagsläget till ägaren av Gottsunda centrum. Som en del av försäljningen och förhandlingen sker upplåtelsen utan ersättning. Inga intäkter eller kostnader kommer därför landa på kommunstyrelsen för driften.

Genom att kommunen förvärvar fastigheten sker en kapitalinbindning i tillgångarna fram till dess att exploatering påbörjas. För detta belastas kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet med en internräntekostnad för marktillgången och fastighetsstaben för byggnadstillgångarna. Total internräntekostnad, från förvärv fram till exploatering, är svår att beräkna då två av skiftena är kassaflödesfastigheter där omvandling kan dröja om den ska vara ekonomiskt försvarbar. Kostnaden för kommunen beräknas dock uppgå till cirka 24 000 000 – 36 000 000 kronor med antagandet att den genomsnittliga tiden från tillträde till exploatering är 10–15 år och den genomsnittliga internräntan 2 procent.

Med exploatering avses tiden då försäljning av byggrätter och utbyggnad av området genomförs, vilket föregås av detaljplanearbete. Bedömningen av nivån på internräntan bygger på en framskrivning av marknadens nuvarande prissättning över 10–15 år.

Kommunens lagfartskostnad för förvärvet uppgår till cirka 1,8 miljoner kronor räknad med en stämpelskatt som gäller för kommuner, 1,5 procent.

Köpeskillingen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade investeringsbudgeten för 2022 års strategiska markförvärv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 november 2022
- Bilaga 1, Köpeavtal Gottsunda 34:2
- Bilaga 2, Kartbild från föregående beslut
- Bilaga 3, Kartbild över de olika skiftena

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

KÖPEAVTAL

- Säljare** Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag, org.nr 556099–5077,
Valthornsvägen 3 B, 756 50 Uppsala, nedan kallad Bolaget
- Köpare** Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse, org.nr 212000–3005,
753 75 Uppsala, nedan kallad Kommunen
- Fastighet** Gottsunda 34:2 i Uppsala kommun

BAKGRUND

Kommunfullmäktige beslutade den 13 september 2021 att uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av utvecklingsdelen av fastigheten Gottsunda 34:2. Fastighetsbildning har genomförts i området där den del av tidigare Gottsunda 34:2 som utgörs av Gottsunda centrum, och som ska säljas till extern part, har styckats av. Det som återstår av Gottsunda 34:2 är utvecklingsdelen som enligt tidigare beslut ska överlåtas till kommunstyrelsen. Genom detta avtal avser parterna att verkställa Kommunfullmäktiges beslut.

§ 1 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Bolaget överlåter till Kommunen fastigheten Gottsunda 34:2 i Uppsala kommun, se bilaga 1.

§ 2 TILLTRÄDE

Kommunen ska tillträda fastigheten den 31 december 2022.

§ 3 KÖPESKILLING

Köpeskillingen utgör ETTHUNDRANITTONMILJONER (119 000 000) kronor.

§ 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen ska erläggas till Bolaget senast på tillträdesdagen genom insättning på Bolagets bankgirokonto 358–8878. Vid betalning anges referens ”Försäljning Gottsunda 34:2”.

§ 5 KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen har erlagts ska Bolaget utfärda och överlämna kvitterat köpebrev till Kommunen.

Kommunen ska därefter omgående ansöka om lagfart och bekosta densamma.

§ 6 INSKRIVNINGAR

Bolaget garanterar att fastigheten inte belastas av inskrivningar, penninginteckningar eller andra gravationer, se bifogad fastighetsinformation i bilaga 2 *Fastighetsutdrag*.

§ 7 INTECKNINGAR OCH PANTBREV

Säljaren garanterar att fastigheten vid tillträdet ej besväras av inteckningar till ett högre belopp än kr 0:- samt att ansökan om inteckning inte gjorts eller kommer att göras. Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

§ 8 HYRA OCH ANNAN NYTTJANDERÄTT

I bilaga 3 finns en förteckning över samtliga upplåtelser (hyra och annan nyttjanderätt) inom fastigheten vid tiden för köpeavtalets tecknande.

§ 9 KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla inkomster och utgifter avseende fastigheten ska tillfalla respektive erläggas av Bolaget om de belöper på tiden före tillträdesdagen och tillfalla respektive erläggas av Kommunen om de belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

Bolaget kommer i december 2022 att avisera hyresavgifterna för kvartal 1 2023 till hyresgäster och andra nyttjanderättshavare. För förtydligande ska dessa intäkter tillfalla Kommunen och kommer vara en del av den slutliga likvidavräkningen.

En preliminär likvidavräkning ska upprättas av Bolaget per tillträdesdagen i vilken fastighetens kostnader och intäkter så långt som möjligt ska fördelas mellan parterna. En slutlig likvidavräkning ska upprättas snarast efter tillträdesdagen dock senast den 31 mars 2023.

Bolaget ska på tillträdesdagen, eller i nära anslutning till tillträdesdagen, i den mån det är praktiskt genomförbart registrera förbrukning av el, värme, vatten och avlopp med mera. I den mån avläsningar inte kunnat genomföras ska en schablonmässig fördelning av driftkostnader göras och läggas till grund för likvidavräkningen ovan.

§ 10 MERVÄRDESKATT

Bolaget ska senast den 31 december 2022 till Kommunen utfärda och överlämna de handlingar som framgår av 8a kap. 15–17 §§ mervärdesskattelagen. Bolaget har även rätt att därefter utfärda kompletterande sådana handlingar om så skulle vara erforderligt.

§ 11 FÖRSÄKRING

Bolaget ansvarar för att fastigheten är försäkrad till och med tillträdesdagen.

Om fastigheten drabbas av skada före tillträdesdagen ska Kommunen ändå tillträda fastigheten enligt detta avtal och erlægga köpeskilling mot att Kommunen tillförsäkras rätten till försäkringsersättning.

§ 12 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överläts i befintligt skick. Kommunen avstår från alla ersättningsanspråk mot Bolaget på grund av fel och brister i fastigheten.

§ 13 SÄRSKILDA VILLKOR

Bolaget garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av föreläggande eller skyldigheter från myndighet.

§ 14 DRIFTRELERADE AVTAL

Parterna ska verka för att överlåta Bolagets driftsrelaterade avtal som Kommunen enligt *Bilaga X Driftsavtal* vill behålla. Bolaget ansvarar och står för kostnader kopplade till eventuella uppsägningstider på de avtal som inte ska överlåtas på Kommunen.

§ 15 ÖVRIGT

Senast på tillträdesdagen ska Bolaget till Kommunen överlämna de handlingar som kan vara av intresse för Kommunen. Särskild lista avseende dessa handlingar, såsom drift- och skötselplaner, besiktningsprotokoll, ritningar mm, ska upprättas och signeras av parterna vid överlämningstillfället.

§ 16 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft

att styrelsen för Bolaget godkänner detsamma

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Uppsala 2022-

Uppsala 2022-

För Uppsala kommuns
Fastighetsaktiebolag

För Uppsala Kommun

.....
namnförtydligande

.....
Erik Pelling
Kommunstyrelsens ordförande

.....
namnförtydligande

.....
Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Säljarens namnteckning bevitnas:

.....
namnförtydligande

.....
namnförtydligande

BILAGOR

1. Karta över område
2. Fastighetsinformation
3. Hyresgäsförteckning
4. Driftsavtal

Bilaga 1, Fastighetens olika delar



B = Bostäderna

C = Centrumbyggnaden, västra parkeringen och gamla vårdcentralen

U = Utvecklingsområdena

