

Handläggare
Jill Bergfur

Datum
2014-06-19

Diarienummer
KSN-2014-0822

Kommunstyrelsen

Försäljning av del av fastigheten Kronåsen 3:1 (under omvandling till Kronåsen 1:25) till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

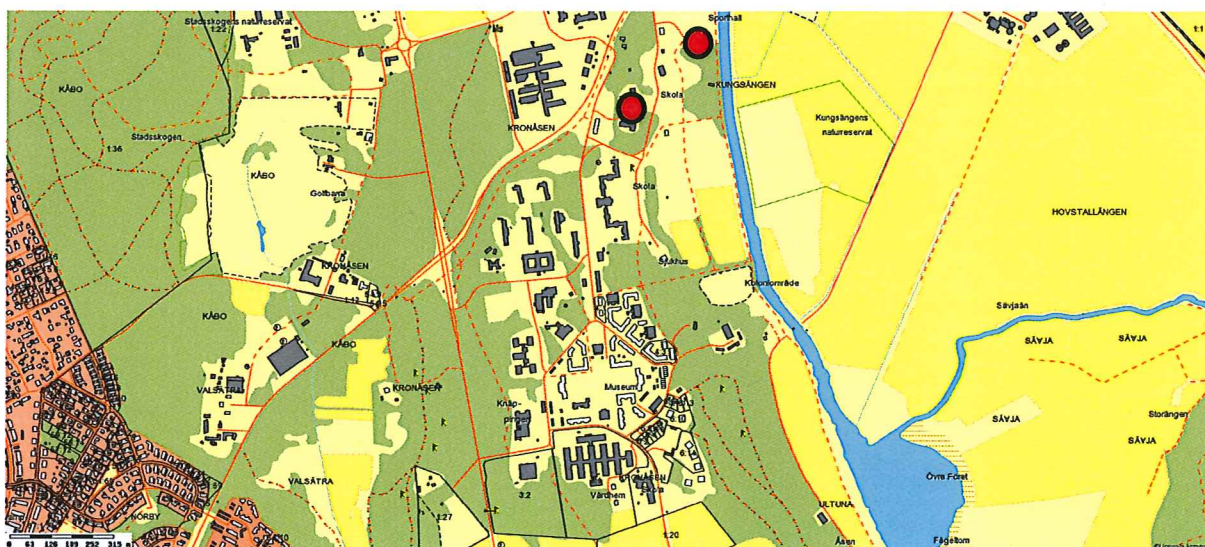
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för del av Kronåsen 3:1 (under omvandling till Kronåsen 1:25) mellan Uppsala kommun och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

Sammanfattning

Uppsala kommun förvärvade Kronåsen 3:1 och 4:1 i Ulleråker från Landstinget 2014-02-27. Inom Kronåsen 3:1 finns Lundellska skolan där det idag bedrivs gymnasieskoleverksamhet. Nu föreslår kommunledningskontoret att skolan med tillhörande sporthall och markområde säljs till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, för en överenskommen köpeskilling om 98 000 000 kr.



Översiktskarta över Ulleråker.

Ärendet

Uppsala kommun har förvärvat Landstingets fastigheter i Ulleråker med intentionen att omvandla Ulleråker till en ny stadsdel i Uppsala.

Föredragning

I området ligger Lundellska skolan som bedöms kunna försälas i detta tidiga skede i områdets utveckling till kommunens helägda bolag.

Den avstyckning som föreslås innebär att tämligen begränsade markområden kommer att försälas i dagsläget. Parterna är överens om att gemensamt, inom ramen för kommande planläggningar i området, tillse att möjliggöra en utveckling av skolans lokaler bland annat vad gäller behov av ny matsal och tillgodose ytor för utevistelse nödvändig för att fullgöra skolans funktion. Hyresavtal för pedagogisk verksamhet i skolans lokaler kommer att tecknas mellan Uppsala kommun och Skolfastighetsbolaget. Bolaget tillträder den 1 oktober 2014.

Överenskommen köpeskilling på 98 000 000 kr baseras på det samlade värderingsunderlag som togs fram när Uppsala kommun förvärvade Kronåsen 3:1 och 4:1 av Landstinget samt ett värderingsunderlag som Skolfastighetsbolaget tagit fram.

Kontoret har låtit upprätta förslag till köpeavtal i enlighet med bilaga1. Avtalet innehåller sedvanliga villkor för försäljning.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta att avtalet godkänns.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
Mark- och exploateringschef

KÖPEKONTRAKT

- Säljare:** Uppsala kommun, genom dess kommunstyrelse, org nr 212000-3005, nedan kallad Säljaren.
- Köpare:** Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, org nr 556911-0751, nedan kallad Köparen.
- Fastighet:** Två områden av fastigheten Kronåsen 1:25 (tidigare Kronåsen 3:1), om sammanlagt ca 11500 m², i Uppsala kommun, nedan kallat Området, enligt **Bilaga 1.**

§1 ÖVERLÅTEN EGENDOM

Säljaren överlåter härmed Fastigheten/Området till Köparen, på nedan angivna villkor.

§2 KÖPESKILLING

Köpeskillning för Fastigheten/Området ska utgöra summa **nittioåttamiljoner** (98 000 000) kronor, nedan kallad Köpeskillingen.

§3 TILLTRÄDE

Köparen ska tillträda Fastigheten/Området 2014-10-01, nedan kallad Tillträdesdagen.

§4 BETALNING

Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen efter anfordran från Säljaren.

Om köpeskillning ej erlagts på Tillträdesdagen ska ränta enligt räntelagen utgå från Tillträdesdagen. Om Köparen inte erlagt köpeskillingen senast 30 dagar efter Tillträdesdagen har Säljaren rätt att häva köpet.

§5 KÖPEBREV OCH LAGFART

När Köpeskillingen till fullo erlagts överlämnar Säljaren kvitterat köpebrev till Köparen. Köparen ansöker om och bekostar lagfart efter köpebrevets utfärdande.

§6 FASTIGHETSBILDNING

Köparen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning enligt detta avtal. Säljaren biträder ansökan om fastighetsbildning. Överlåtelsen gäller med de smärre ändringar av gränserna för Fastigheten/Området, vilka eventuellt vidtas i samband med blivande lantmäteriförrättning.

§7 KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten/Området som belöper på tiden före Tillträdet ska betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen, om inte annat följer av 7.2. Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten/Området.

7.2 Köparen är medveten om att en tillbyggnad på sporthallen planeras och att arbetet med byggnationen av denna tillbyggnad kommer att tas över av köparen. Ett bygglov finns beviljat för tillbyggnad, **se bilaga 2**. Parterna är överens om att det fulla ansvaret för byggnationen av tillbyggnaden övertas vid en av parterna överenskommen tidpunkt, dock senast vid Tillträdesdagen. Säljaren står kostnader som hänför sig av tillbyggnaden fram till Tillträdesdagen upp till ett belopp om 50 000 kr. För kostnader därutöver svarar Köparen. Säljaren är medveten om att kostnader för tillbyggnaden medför en reglering av hyran.

7.3 Betalningsskyldighet för fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift åligger enligt lag den som är ägare den 1 januari respektive år. Säljaren och Köparen har enats om att fördelning av skatt eller avgift parterna emellan ska ske per Tillträdesdag på sätt som angivits i första stycket. Avräkning sker när beslut om fastighetstaxering har meddelats.

§8 FÖRSÄKRINGAR

Säljaren ansvarar för att Fastigheten är försäkrad för den på Fastigheten överenskomna aktuella verksamheten till och med Tillträdesdagen, och för en period om en månad därefter i syfte att bereda Köparen tid att ombesörja försäkring.

Om Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen ska Köparen ändå tillträda Fastigheten enligt detta Avtal och erlagga Köpeskillingen mot att Köparen tillförsäkras rätten till försäkringsersättning. Säljaren ska biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget om något skadefall inträffar, samt stå för försäkringens självrisk.

§9 ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR PÅ TILLTRÄDESDAGEN M.M.

Säljaren skall förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren ska inhämta Köparens samtycke innan beslut i för Fastigheten väsentliga frågor fattas.

Säljaren skall till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten som har betydelse för Köparen som ägaren av denna, såsom kartor, ritningar, bygglovhandlingar, VA-ritningar, relationsritningar, garantier, serviceavtal, energideklarationer, hyreskontrakt i original, gällande förhandlingsordningar och förhandlingsöverenskommelser samt handlingar enligt 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen mm.

§10 VA-KOSTNADER

Köparen skall underteckna nyttjanderättsavtal med Säljaren avseende vatten och avlopp och betala enligt fakturering från Säljaren för förbrukningen enligt detta avtal, tills nya avtal kan skrivas med Uppsala Vatten och Avfall AB.

§11 GARANTIER

Säljaren garanterar att Fastigheten/Området på Tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

Säljaren garanterar att Säljaren är civilrättslig ägare och lagfaren ägare av Fastigheten.

Köpare och Säljare är överens om att ett LOI om elevunderlag skall upprättas som stöder den överenskomna Köpeskillings storlek.

Säljaren garanterar att den överlåtna egendomen inte besväras av föreläggande eller skyldighet från myndighet.

§12 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen har givits möjlighet att fullgöra sin undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § jordabalken.

Parterna är överens om att fastigheten överläts i befintligt skick med full friskrivning för Säljaren från ansvar för fel och brister, inkl. dolda fel och brister. Säljaren reserverar sig i fråga om eventuella avvikelser i ytuppgifter i Hyresavtalen eller andra sammanställningar. Köparen är införstådd med att inte kunna grunda anspråk på reduktion av köpeskillingen eller annan ersättning p.g.a. eventuella avvikelser rörande fastighetens areor eller ytor.

Köparen, som noga undersökt den information rörande Fastigheterna som Säljaren har tillhandahållit, inklusive bl.a. Hyresavtalen, förklarar sig godtaga Fastigheternas skick, användnings- och dispositionsmöjligheter och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren p.g.a. förekommande faktiska fel eller brister, rättsliga fel och rådighetsfel, innefattande jämväl s.k. dolda fel eller brister och innefattande jämväl förekommande miljömässiga felochbrister och miljöföroreningar.

Ovanstående stycke gäller inte eventuella anspråk som kan göras gällande mot Säljaren till följd av dennes uttryckliga garantier i § 11.

§13 INTENTIONER

Parterna är överens om att gemensamt, inom ramen för kommande planläggningar i området, tillse att möjliggöra en utveckling av skolans lokaler bland annat vad gäller behov av ny matsal och tillgodose ytor för utevistelse nödvändig för att fullgöra skolans funktion.

Parterna avser att teckna hyresavtal för pedagogisk verksamhet med nu gällande villkor och med en avtalstid på tio år i skolans lokaler.

§14 ÖVRIGT

I övrigt gäller 4 kap. Jordabalken eller vad i lag anges om köp av fast egendom.

§15 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning att

- avtalet godkänts av kommunstyrelsen genom beslut som vinner laga kraft

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

Uppsala 2014- -
För Säljaren

Uppsala 2014- -
För Köparen

.....
(namn)

.....
(namn)

.....
(namn)

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

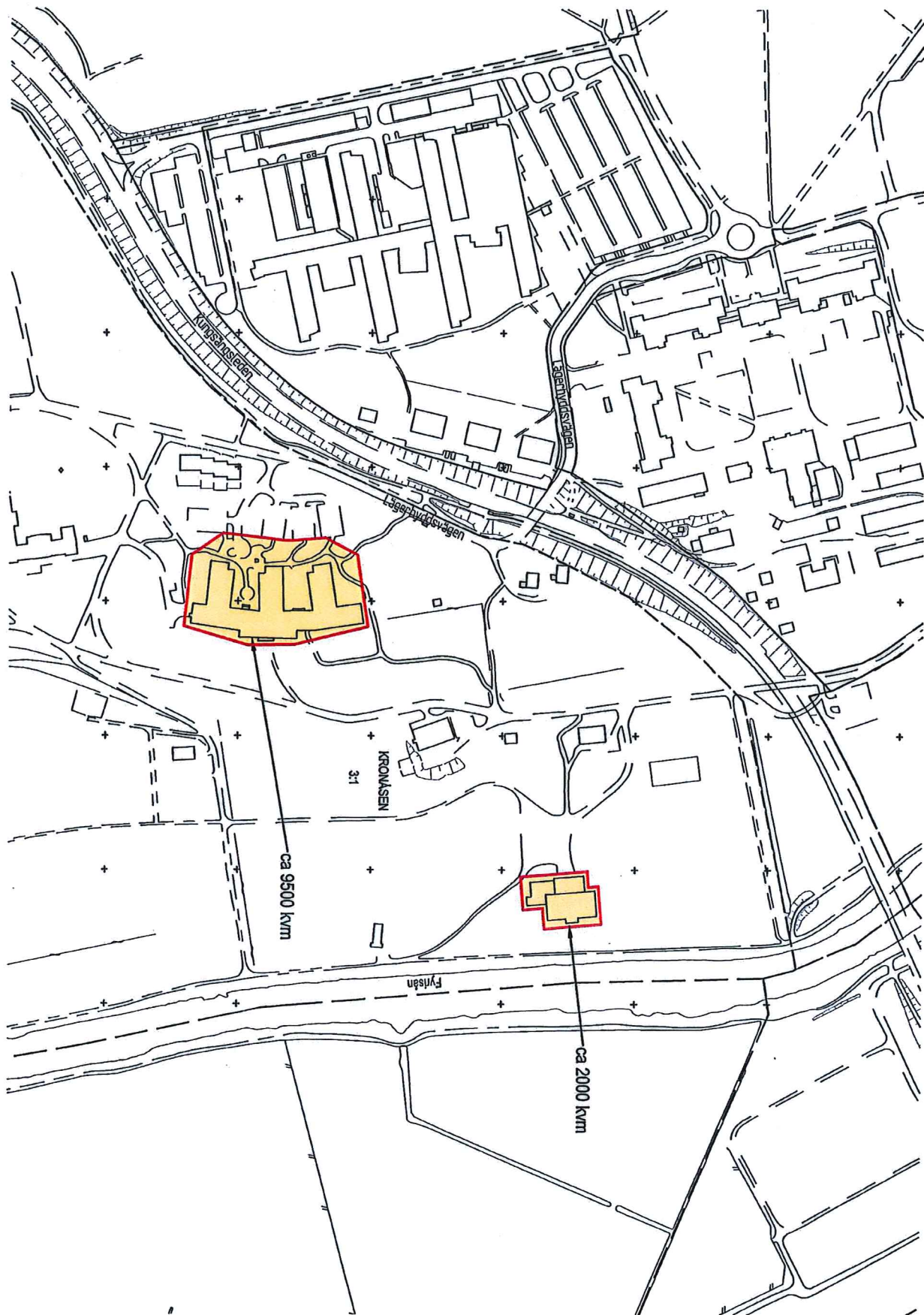
.....

.....

Bilaga 1: Karta
Bilaga 2: Bygglovshandling



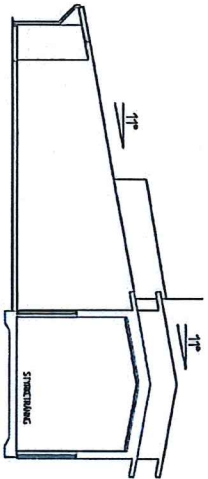
0 50 100 m
SKALA 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)



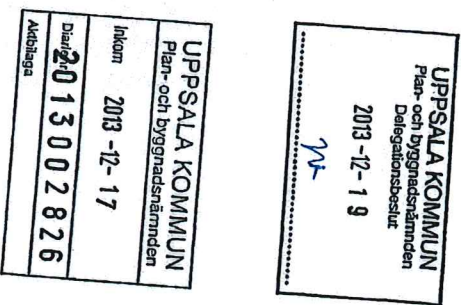


三

[illegible]



SEKTION B-B

[illegible]

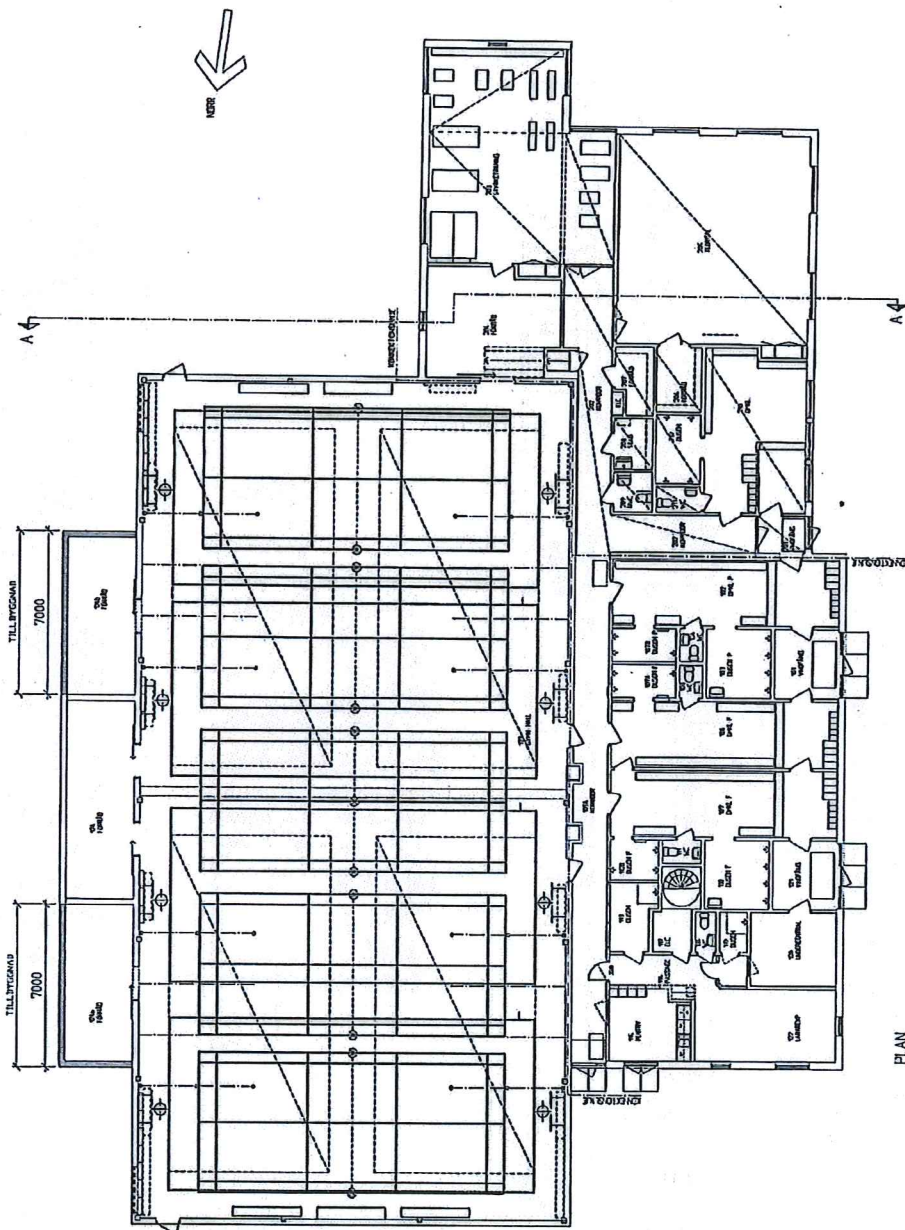
FÖRKLARINGAR
MÅTT I MM

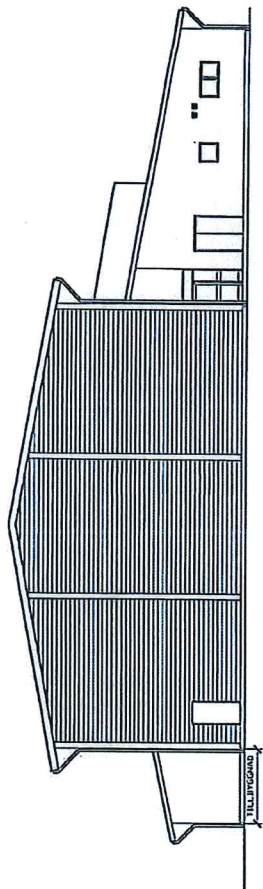
===== BEFINTLIGT
===== RIVET
===== NYTT

UPPSALA KOMMUN
Plan- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut
2013-12-19

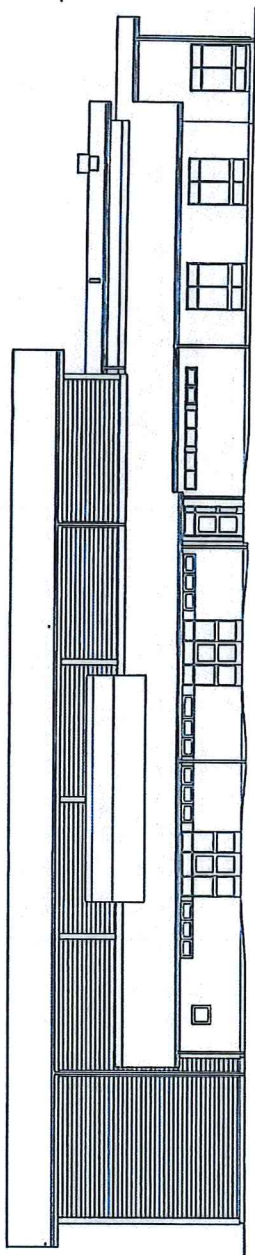
UPPSALA KOMMUN
Plan- och byggnadsnämnden
Inkom 2013-12-17
Diarienummer 2013002826
Aktbilaga

BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING
Landstinget i Uppsala län	Landstinget i Uppsala län
Landstingservice	Landstingservice
2013-12-19	2013-12-19
2297 GYMNASIET	2297 GYMNASIET
PLAN 1	PLAN 1
PLANERING	PLANERING
1:1000	1:1000
1:500	1:500
A-40-1-50/01	A-40-1-50/01

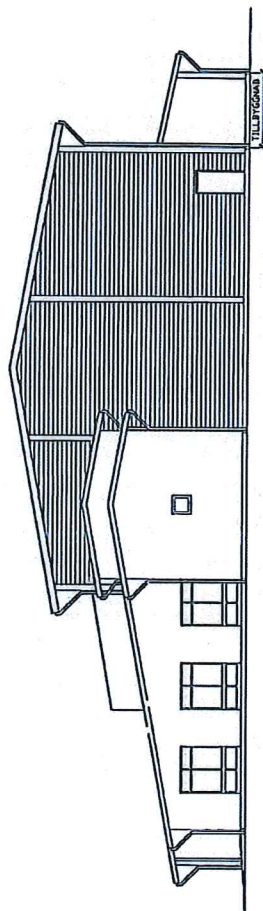




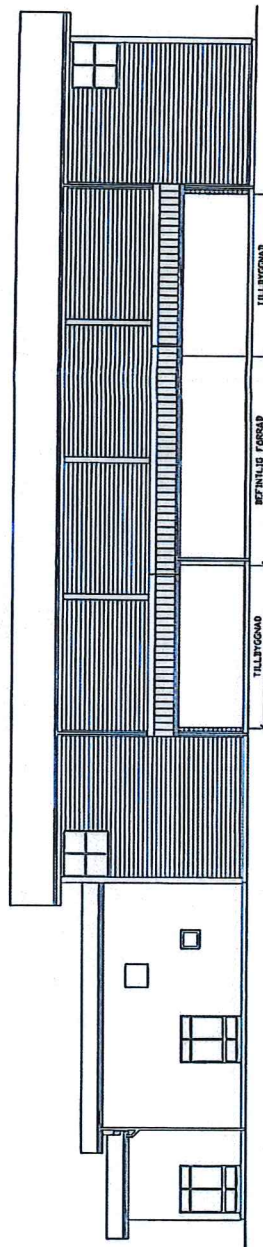
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER

UPPSALA KOMMUN
Plan- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut
2013-12-19
nr

UPPSALA KOMMUN
Plan- och byggnadsnämnden
Inkom 2013-12-17
Diarienummer 2013002826
Aktbilaga

REF	ART	INREDAKSENR	AVSR	BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING
Landskapet i Uppsala län Landskapetservice Plan- och byggnadsnämnden 2013-12-19 MATS JONSSON LUNDELSKA SKOLAN 2297 GYMNASIAL TILLBYGGAND FÖRÅD FASAD FASADNING A-40.3-00001						