

Regionfullmäktige

KALLELSE

19 december 2016

Extra ärende
Försäljning av fastighet. Visby Kometen 1
konstskolan

Innehåll

- Regionstyrelsen 2016-12-15, § 324
- Ledningskontoret 2016-12-13 med köpekontrakt

Bilaga: Regionstyrelsen 2012-06-19, § 206. Fastighetsförsäljning av äldreboenden m.m.

Regionstyrelsen 2012-11-01, § 287. Effektivisering av användandet av lokaler.

Ärendet med dess handlingar finns även publicerade på Region Gotlands hemsida

Datum 12 december 2016

**Regionstyrelsen
Region Gotland**

Försäljning av fastigheten Visby Kometen 1

Förslag till beslut

Ledningskontoret föreslår att regionstyrelsen godkänner bifogat förslag till köpekontrakt samt försäljning.

Sammanfattning

Fastigheten Visby kometen 1 har funnits till försäljning sedan 2012 och efter förnyad utläggning på den öppna marknaden har en köpare efter budgivning utsetts. Beslut att sälja fastigheten har fattats av RS 2012-0619 § 206 samt som ett led i effektivisering av lokaler Rs 2012-11-01 § 252.

Bakgrund

Fastigheten Visby kometen 1 förvaltas av fastighetsförvaltningsavdelningen vid teknikförvaltningen sedan länge. Den inrymmer huvudsakligen gymnasieskola och konstskola alltså utbildningslokaler men också kontorslokaler mm. Region Gotland har en mycket liten andel egen verksamhet i lokalerna och den huvudsakliga ytan upptas av extern verksamhet. Detaljplanen tillåter handel (ej livsmedel), kontor (ej hotell), småindustri och hantverk, samt skola. Högsta exploatering 0,7 bruttoarea per fastighetsarea. Det finns en ganska stor outnyttjad byggrätt på fastigheten. Hänsyn har inte tagits till värdet på byggrätten vid beräkning av begärt utgångspris. Som ett led i uppdraget att effektivisera regionens användande av sina fastigheter och lokaler föreslås att fastigheten säljs. Ärendet är i enlighet med beslut i RS 2012-06-19 § 206 samt beslut i RS 2012-11-01 §252 .

Bedömning

Försäljningen följer fastställda riktlinjer för försäljningar samt tidigare beslut i Regionstyrelsen (angivna under bakgrund ovan)

Fastigheten har bedömts ha ett värde om 13 500 000 kr. Driftnetto 2016 är ca 919000kr per år men varierar över tid. Bokfört värde ca 10 786 429 kr.

Försäljningssumman är efter budgivning bestämd till 17 500 000 kr vilket ger en realisationsvinst om ca 6 700 000 kr. Därtill tillkommer kostnader för mäklararvode.

LEDNINGSKONTORET

Peter Lindvall
regiondirektör

Bilaga: Köpekontrakt

KÖPEKONTRAKT

SÄLJARE

Region Gotland
Visborgsallén 19, 621 81 Visby

Andel: 1/1

212000-0803

KÖPARE

Fastighetsaktiebolaget Valutan
BOX 15137 167 15 Bromma
tino@juristcenter.se

Andel: 1/1

556085-3938
070-756 61 24

ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Gotland VISBY KOMETEN 1, med adress Mercuriusgatan 4, 621 41 Visby

ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda fastighet till köparen.

KÖPESKILLING

17 500 000 Kr

TILLTRÄDESDAG

Tillträde den 2017-02-01,

§1 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

| | |
|---|----------------------|
| 1. Betalar handpenning 2016-10-20. Hålls enligt särskilt avtal deponerad hos fastighetsmäklaren. | 1 750 000 kr |
| 2. Kontant på tillträdesdagen | 15 750 000 kr |
| Summa köpeskilling | 17 500 000 kr |

§2 LIKVIDAVRÄKNING

Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen.

§3 INTECKNINGAR, SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 6 800 000 kr
- att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att överta ansvaret:

0980IM-07/4799 - 1: Avtalservitut tillfart, Inskrivningsdag: 2007-06-07

09-VIS-942 - 3: Officialservitut gång-och cykelväg, Inskrivningsdag: 2013-04-10

09-VIS-942 - 2: Officialservitut tillträde, Inskrivningsdag: 2013-04-10

09-VIS-942 - 1: Officialservitut väg, Inskrivningsdag: 2013-04-10

§4 FÖRSÄKRING

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

§5 FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står för faran om fastigheten av våda skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och den avtalade tillträdesdagen. Faran övergår herefter på köparen, även om fastigheten ej tillträtts på grund av köparens dröjsmål.

§6 ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.

§7 FÖRDELNING AV INKOMSTER OCH UTGIFTER M M

Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen

1/4

Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning. Inneliggande bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen till då gällande dagspris.

Säljaren garanterar, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme

erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.

Säljaren garanterar, att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§8 RENGÖRING M M

På tillträdesdagen skall säljaren tillse, att fastigheten, såväl mark som byggnader, är väl rengjord.

Säljaren skall senast på tillträdesdagen bortforsla lös egendom som inte ingår i köpet. Underlåter säljaren att göra detta, äger köparen - om ej annat avtalats - rätt att bortforsla egendomen på säljarens bekostnad alternativt tillgodogöra sig egendomen.

§9 LAGFARTS- OCH LÅNEKOSTNADER

Med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av köparen. Parterna är medvetna om att det normalt är förenat med kostnader att lösa lån som belastar fastigheten och att denna kostnad inte går att fastställa före lösendagen. Kostnader vid lösen av säljarens lån, vilka ej skall övertagas av köparen, betalas av säljaren.

§10 ÖVERLÄMNANDE AV HANDLING

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, hyreskontrakt, serviceavtal, anställningsavtal, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§11 PANTFÖRSKRIVNING

Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillningens erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.

§12 FÖRMEDELINGSPROVISION

Förmedlingsprovision betalas av säljaren.

Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta köpekontrakt undertecknats samt villkor för köpets fullbordande, och bestånd, som parterna tillagt i detta avtal, uppfyllts. Mäklarens rätt till provision är oberoende av parternas hävningsrätt enligt detta avtals paragraf om skadestånd eller enligt lag.

§13 SKADESTÅND M M

Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.

Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlægga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.

- Objektbeskrivning
- Registreringsbevis

HANDLINGAR

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Info - Energideklaration
- Info - Undersökningsplikt
- Kopia tomtkarta
- Planritningar

UTVÄXLING AV KONTRAKTET

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

SÄLJARENS UNDERSKRIFT

Ort och datum

Region Gotland

BEVITTNING SÄLJARE

Ovanstående säljares namnteckning/ar bevittnas

KÖPARENS UNDERSKRIFT

Stockholm 2016-10-14

Ort och datum

Fastighetsaktiebolaget Valutan Firmatecknare
Tino Goetze

DEPOSITIONSAVTAL - HANDPENNING

SÄLJARE

Region Gotland
Visborgsallén 19, 621 81 Visby

Andel 1/1

212000-0803

KÖPARE

Fastighetsaktiebolaget Valutan
BOX 15137, 167 15 Bromma
tino@juristcenter.se

Andel 1/1

556085-3938
070-756 61 24

ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

Peter Jakobsson, ERA Gotland, Norra Hansegatan 18, 621 41 Visby.

ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Gotland VISBY KOMETEN 1, med adress Mercuriusgatan 4, 621 41 Visby.

KONTRAKTSDAG

2016-10-14

TILLTRÄDESDAG

Tillträde den 2017-02-01.

UPPDRAG

Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande i köpekontraktet föreskriven handpenning på 1 750 000 kr.

Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svävarvillkor i köpekontraktet. Ett svävarvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.

Det deponerade beloppet skall sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, 8480-6 924670154-5 i Swedbank och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel. Ange referensnummer PJ1379 vid betalningen.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet. Om köpets fullbordan eller bestånd i köpekontraktet har gjorts beroende av om köpeskillingen erläggs (s.k. köpebrevsvillkor), får dock redovisning ske trots att köpebrevsvillkoret ännu inte har uppfyllts.

Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

REDOVISNING AV RÄNTA

Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.

SÄLJARENS UNDERSKRIFT

Visby

Ort och datum

Region Gotland

KÖPARENS UNDERSKRIFT

Stockholm 2016-10-14

Ort och datum

Fastighetsaktiebolaget Valutan genom Tino
Goetze

FASTIGHETSMÄKLARENS UNDERSKRIFT

Härmed åtar jag mig detta uppdrag

Visby 2016-10-13

Ort och datum

Fastighetsmäklare / Franchisetagare Peter
Jakobsson

MERKURIUSGATAN 4 - BUDLISTA

Sammanställning av händelser rörande budgivningen.

| Budgivare | Händelse | Tidpunkt |
|-----------|--------------------------------------|------------------|
| 3 | Stannar | 2016-10-10 12:41 |
| 1 | Stannar | 2016-10-10 11:57 |
| 2 | Bud - 17 500 000 kr - Slutbud | 2016-10-10 11:42 |
| 3 | Bud - 17 450 000 kr | 2016-10-10 11:39 |
| 2 | Bud - 17 350 000 kr | 2016-10-10 11:30 |
| 3 | Bud - 17 250 000 kr | 2016-10-10 11:27 |
| 4 | Stannar | 2016-10-10 11:22 |
| 2 | Bud - 17 000 000 kr | 2016-10-10 11:14 |
| 3 | Bud - 16 750 000 kr | 2016-10-10 11:02 |
| 4 | Bud - 16 500 000 kr | 2016-10-07 14:58 |
| 3 | Bud - 16 000 000 kr | 2016-09-29 12:05 |
| 1 | Bud - 15 500 000 kr | 2016-09-29 10:47 |
| 3 | Bud - 15 000 000 kr | 2016-09-28 12:49 |
| 1 | Bud - 14 500 000 kr | 2016-09-22 13:16 |
| 2 | Bud - 14 000 000 kr | 2016-09-20 17:44 |
| 1 | Bud - 13 500 000 kr | 2016-09-14 11:53 |

BUDGIVARE

- 1 Patric Hederstedt (070-620 06 87)
- 2 Fastighetsaktiebolaget Valutan (070-756 61 24)
- 3 Ihrefastigheter AB (Johan Gate) (070-765 55 29)
- 4 Järn AB Södertorg Sune Bergström (070-565 77 70)

Rs § 206

Fastighetsförsäljning av äldreboenden m.m.

RS 2012/234

- Regionstyrelsens arbetsutskott 2012-05-07-09 och 11:e, § 145
- Ledningskontoret 2012-06-11
- GotlandsHem 2012-06-18

Regionstyrelsens arbetsutskott har på budgetberedningen gett ledningskontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med att undersöka förutsättningarna för försäljningen av Region Gotlands äldreboenden. Diskussion ska bland annat föras med GotlandsHem. Uppdraget ska genomföras snarast och avrapporteras augusti 2012.

AB GotlandsHem har i skrivelse meddelat att de i sin strategiska plan beslutat att verksamheten ska koncentreras till bostäder. En utökning av nuvarande bestånd för äldreboende ställer stora krav på driftsorganisationen och bolaget ser svårigheter med ett övertagande.

Ledningskontoret har fört diskussioner med representanter för två olika företag med intresse av långsiktigt ägande av fastigheter, med lokaler, för offentlig verksamhet. De indikativa bud som företagen lämnat visar att de aktuella fastigheterna skulle kunna inbringa mellan 200 och 300 miljoner kronor och en affär skulle kunna medföra en viss reavinst. Ledningskontoret har för avsikt att göra en oberoende värdering av de aktuella fastigheterna.

Kontoret har föreslagit att de får fullfölja förhandlingarna med intressenter om försäljning av fastigheterna och återkomma med förslag till avtal.

Yrkande:

Lars Thomsson (C) yrkade att ledningskontoret endast får i uppdrag att fortsätta förhandlingarna.

Ordföranden ställde proposition på Lars Thomssons yrkande och fann att det hade vunnit majoritet.

forts.

| | |
|-------------|---------------------|
| Justerande: | Utdragsbestyrkande: |
| | |

Rs § 206 *forts.*

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen beslutar att ge ledningskontoret i uppdrag att fortsätta förhandlingar med intressenter om försäljning av fastigheterna Stucks 1:297 (Stuxgården Fårösund), Kilåkern 2 (Kilåkern Slite), Fasanen 10 (Vårdcentrum Hemse), Romakloster 1:37 (Klostergården Roma), Kometen 10 (Konstskolan Visby) samt Ganne 1:29 (planerat äldreboende Östergarn). Efter genomförd förhandling ska ledningskontoret återkomma till regionstyrelsen. Som ett underlag för bedömning av affären ska en oberoende värdering av fastigheterna göras.

Expedieras:

Ledningskontoret samhällsbyggnad

| | |
|-------------|---------------------|
| Justerande: | Utdragsbestyrkande: |
| | |