

Slutinlämning

Senast **den 14 oktober kl 13.00** ska följande skickas in:

Idékoncept

- Beskrivning av ett koncept för Gottsunda centrum avseende långsiktig utveckling och inriktning för handel, verksamheter och bostäder, där Gottsunda centrum vidareutvecklas som ett besöksmål för fler.
- Beskrivning av en översiktlig strategi för genomförandet av nybyggnation inom centrumområdet. Redovisningen ska ge en trovärdig bild av hur och i vilken takt den planerade utvecklingen för centrumområdet kan ske. Beskrivningen ska omfatta de första 5-10 årens utveckling och förvaltning. Byggstart för nya kvarter planeras kunna ske med start senast 2024.

OBS att strukturplanen kan utmanas och alternativa idéer kan presenteras i tävlingens dialogskede. En köpare kan även under kommande detaljplaneprocess pröva alternativa lösningar, förutsatt att de på ett lika bra eller bättre sätt uppfyller kommunens mål med utvecklingen.

- Redovisning av bolagets organisation, befintlig eller planerad, för lokalt närvarande och långsiktig förvaltning av Gottsunda centrum samt för en kraftfull utveckling av området.
- Beskrivning av åtaganden för en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling i området och i Uppsala. Beskrivningen ska som minst redogöra för:
 - o hur den tävlande avser driva ett systematiskt arbete för ökad trygghet och trivsel
 - o hur civilsamhället involveras i utvecklingen av området
 - o hur lokala näringsidkare involveras i utvecklingen
 - o hur många nya arbetstillfällen per år som kan skapas genom att nya företag flyttar till området
 - o hur många nya arbetstillfällen och praktikplatser som kan skapas i förvaltning och nyproduktion
 - o hur många bostadsrätter som kommer att uppföras per år samt hur övriga boendeformer kan bidra till en ökad social blandning i Gottsundaområdet
 - o hur den tävlande på kort och lång sikt avser att samverka med kommunen och andra fastighetsägare i området
- Beskrivning av hur en renovering av befintliga bostäder kan genomföras på ett sätt som tillvaratar hyresgästernas intressen och på vilket sätt ett ägande skulle stärka utvecklingen av Gottsunda centrum.

Anbud

Vid inlämning av tävlingsbidrag ska den tävlande lämna in ett indikativt bud. Pris ges för helheten samt uppdelat enligt följande:

- **Centrumbyggnaden**
 - Affärslokalerna (enligt IM fastighetsöversikt)
 - Kulturdelen (enligt IM fastighetsöversikt)
- **Vård- och omsorgsbyggnaderna**
 - Björngården (vårdboende) (enligt IM fastighetsöversikt)
 - Gamla vårdcentralen (enligt IM fastighetsöversikt)
- **Bostäderna**
 - Valthornsvägen (enligt IM fastighetsöversikt)
- **Kontorsbyggnaden**
 - Förvaltningsbyggnaden (enligt IM fastighetsöversikt)
- **Den tillfälliga modulskolan**
 - Gottsundaskolan (enligt IM fastighetsöversikt)
- **Övriga byggrätter**
 - Ca 59 000 kvm BTA möjliga tillkommande byggrätter enligt planprogram och strukturplan samt ytterligare ca 55 000 kvm BTA i möjliga byggrätter som kräver rivning av befintliga byggnader

Det indikativa budet ska innehålla följande information:

(i) Identitet av indikativ budgivare

Information om den legala enheten som lämnar det Indikativa Budet, inklusive dess finansiella kapacitet, ägarstruktur samt bekräftelse att den legala enheten som lämnar det Indikativa Budet agerar som huvudman, eller förvaltare åt en fond eller ett portföljbolag i en sådan fond, inte som mäklare eller agent.

(ii) Budbeaktanden

Det underliggande nettomarknadsvärdet av Fastigheten uttryckt i svenska kronor (SEK), som ligger till grund för det förvärvspris ni skulle vara villiga att betala för Aktierna vid slutförandet av transaktionen (för att undvika missförstånd, eventuellt avdrag för uppskjuten skatteskuld skall ingå i beräkningen av nettomarknadsvärdet av Fastigheten). Vänligen ange ett fast indikativt nettomarknadsvärde för Fastigheten och inte ett spann (för det fall ett spann används, kommer det lägre värdet i spannet att tas i beaktning). Vänligen ange ett indikativt nettomarknadsvärde för hela fastigheten samt uppdelat (se ovan).

(iii) Värderingsmetod

Information kring er värderingsmetod och eventuella signifikanta värderingsantaganden. Vänligen ange här procentsatsen för uppskjuten skatteskuld, om någon, som används för beräkning av nettomarknadsvärdet av Fastigheten i (ii).

(iv) Finansiering

Beskrivning av den/de tilltänkta finansieringskällan/finansieringskällorna för Transaktionen (inklusive fördelningen av skuld respektive eget kapital samt summan från respektive källa), visshet och förväntad tidsåtgång samt de steg som krävs för att erhålla sådan finansiering:

- a) Bekräftelse att budet kommer betalas 100% kontant, utan några villkorade eller uppskjutna element;
- b) Beskrivning av involvering av banker och status på process för kreditgodkännande; och
- c) Eventuell annan dokumentation relaterad till er finansieringsprocess.

(v) Due diligence

Information kring de viktigaste områden ni skulle vilja granska i en due diligence om ni blir inbjudna till nästa fas.

(vi) Tidplan

Er föreslagna tidplan för att fullgöra Transaktionen och eventuella materiella beaktanden som påverkar er timing, inklusive en lista med alla företags-, aktieägar- och kreditgodkännanden eller andra förutsättningar som kan behöva uppfyllas för att ni ska kunna fullgöra Transaktionen, sannolikheten för att säkerställa sådana godkännanden och övriga begränsande faktorer som skulle kunna påverka timingen av Transaktionen.

(vii) Nödvändiga godkännande

(a) Internt

- (i) En bekräftelse att ert Indikativa Bud har fått alla nödvändiga godkännanden från er Investeringskommitté (om tillämpligt).
- (ii) Information kring eventuella företags-, aktieägar-, investeringskommittégodkännanden eller övriga godkännanden som krävs för att slutföra Transaktionen, beskrivning av de tilltänkta stegen för att erhålla sådana godkännanden och förväntad timing för att erhålla dessa, samt alla övriga förutsättningar som påverkar det Indikativa Budet.

(b) Regulatoriskt

Information kring regulatoriska och övriga externa godkännanden som krävs för att slutföra Transaktionen och en beskrivning av de tilltänkta stegen för att erhålla sådana godkännanden och förväntad timing för att erhålla dessa.

(viii) Föreslagna planer för Fastigheten och rollen för nuvarande ledning

En kort översikt över de föreslagna planerna för Fastigheten, framtida utveckling och logiken för att fullgöra transaktionen.

(ix) Befintliga intressen

Information kring intressen ni har i företag som är aktiva inom sektorerna relaterade till verksamheten i Fastigheten.

(x) Kontaktnamn

Namn, direkttelefonnummer och e-postadress till en person på senior nivå med vilken eventuella frågor kan klargöras med, med hänsyn till det Indikativa Budet samt en lista över alla externa rådgivare som kommer anlitas av er i samband med Transaktionen.

(xi) Övrigt

En bekräftelse att det inte finns några övriga betingelser kopplat till det Indikativa Budet eller som troligen kommer vara kopplat till ett slutgiltigt bud som kan lämnas av er och att, om det Indikativa Budet går igenom, ni är kapabla och villiga att fortskrida snarast möjligt med Transaktionen. Vidare ska följande villkor beaktas:

(a) Kostnader och utgifter

Alla intresserade Budgivare ska själva stå för sina kostnader för undersökning och utvärdering av den föreslagna Transaktionen, inklusive, utan begränsning, avgifter och utbetalningar till sina egna rådgivare. För att undvika missförstånd, Säljaren ska ha rätt att vid varje enskild tidpunkt avsluta förhandlingarna med er med hänsyn till den tilltänkta Transaktionen utan att bli ansvarig för några som helst kostnader eller utgifter som ni må ha ådragit er med hänsyn till den tilltänka Transaktionen.

(b) Exploateringskostnader

För tillkommande byggrätter tillkommer utöver köpeskillingen en exploateringsersättning. Ersättningen utgår från kostnader för att bygga ut allmänna platser enligt ortens sed och kommer att regleras i exploateringsavtal, inför antagande av detaljplan.

(c) Tillträde med mera

Försäljningsområdet ska tillträdas så snart som möjligt. I samband med överlåtelsen kan det bli aktuellt att reglera fastighetsgränser för att möjliggöra för kommande kvartersstruktur.