

## ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Extra styrelsesammanträde 12/2022

Sammanträdesdatum  
2022-12-07Blad  
1(3)

Plats och tid	Digitalt via Teams kl 13.00-14.15
Beslutande	Lars Andersson, ordförande Johan Holmqvist, 1:a vice ordförande Lars Bohlin, 2:e vice ordförande Sarita Hotti Ann-Sofie Wågström Lars-Göran Hammarberg Nina Tuncer Bertil Andersson Mats Bengtsson Tommy Hamberg Anton Varnäs Bo Hellmark Tobias Gustafsson Seppo Vuolteenaho, t.o.m del av § 4
Ej närvarande ledamöter	Mattias Stjernström
Adjungerad	
Arbetsstagarrepresentanter	Mats Rehnholm, SACO
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB Robert Brånn, Eskilstuna Kommunfastigheter AB Staffan Larsson, Advokatbolaget Fagersand t.o.m § 3
Utses att justera	Ann-Sofie Wågström
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

### § 1 Val av justerare

Ann-Sofie Wågström utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

---

### § 2 Godkännande av dagordningen

Dagordningen kompletterades med punkten Eskilstuna United under övrigt.

Styrelsen godkände föreslagen dagordning.

---

### § 3 Investering Gillet Eskilstuna Kommunfastigheter

Dnr 2022:057

#### Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter ABs beslut om förvärv av fastighet Gillet 2 i Torshälla.

Efter diskussion beslutade styrelsen enligt förslag.

Anton Varnäs reserverade sig mot beslutet, reservationen bifogas protokollet.

#### Ärendebeskrivning

Eskilstuna Kommunfastigheter AB (Kfast) har i ägardirektiv att ha kapacitet för att bygga 300 bostäder i genomsnitt per år över konjunkturcyklerna, med största insats under lågkonjunktur. Nybyggnationen av trygghetsboenden är ett av utpekade fokusområden i ägardirektiven.

Maison Forte äger genom Tuna Gille AB fastigheten Gillet 1, 2 och 3 i Torshälla. Bolaget har lämnat in ansökan om lantmäteriförrättning där Gillet 1, 2 och 3 fastighetsregleras till två nya fastigheter, Gillet 1 och 2.

På Gillet 1 planeras ett vård- och omsorgsboende att byggas. På Gillet 2 uppförs fyra byggnader med trygghetsboende och gemensamhetslokal som Kfast föreslås förvärva till ett fastpris när byggnaderna är färdigställda 2024. De tre bostäderna utgör 81 trygghetsbostäder och genomförandet av förvärvet av fastigheten utgör en del av att uppfylla nyproduktionsmålen. Byggnaderna ska uppföras med hög miljöprofil enligt certifiering Miljöbyggnad Guld vilket ligger i linje med Kfast långsiktiga strategi.

Aktuell fastighet ligger i ett attraktivt läge vid infarten till Torshälla och i direkt närhet till Eskilstunaån på en yta som under längre tid utgjort en värdemässigt underutnyttjad yta som använts för parkeringsändamål. En utveckling av aktuell yta bedöms stärka attraktiviteten i området i stort.

## ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Extra styrelsesammanträde 12/2022

Sammanträdesdatum  
2022-12-07Blad  
3(3)

Ärendet återremitterades till Kfast av Eskilstuna Kommunföretags styrelse den 24 november för att utreda och tydliggöra hur parkeringslösning skulle kunna se ut. Parkering till hyresgästerna kommer att erbjudas både genom 15 st markparkeringar på Gillet 2 samt genom ett hyresavtal om upp till 30 st parkeringar i garage på Gillet 1.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB styrelse har beslutat:

**”att** godkänna köp av fastighet Gillet 2 i Torshälla med fyra byggnader med totalt 81 trygghetsbostäder och gemensamhetslokal till en kostnad av 190 427 000 kr. Lagfartskostnad tillkommer med 4,25% av köpeskillingen, 8 093 150 kr.

**samt att** översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag.”

Investeringen har behandlats i Forum för investeringar som menar att ekonomiskt är investeringen förknippad med låg lönsamhet till stor del betingat av rådande byggpriser. Det finns samtidigt andra värden som likväl behöver beaktas vid beslut. Investeringen ger med tillämpade antaganden en real internränta på 3.9%, direktavkastningskravet ligger på 4.4% vilket medför ett undervärde på drygt 22 Mkr. Kfast bedömning är att någon nedskrivning dock inte kommer behöva verkställas. Se bifogat mötesprotokoll för ytterligare kommentarer.

Ur kommunkoncernens perspektiv bedöms det strategiskt klokt att uppföra trygghetsboenden i nära anslutning till vård och omsorgsboenden då det kan medföra ökad effektivitet i arbetet för exempelvis hemtjänsten. I sammanhanget är det dock av vikt att beakta att upphandling av Vård och omsorgsboendet inte är genomförd ännu och att det med andra ord inte är klart att det faktiskt kommer att uppföras ett Vård och omsorgsboende på platsen.

Bolag i Kommunföretagskoncernen ska bedrivas med affärsmässig samhällsnytta, med detta menas att investeringar med lägre lönsamhet undantagsvis kan accepteras givet att bolagen är lönsamma och levererar en affärsmässig avkastning över tid.

---

#### § 14 Övrigt

Styrelsen ställde frågor och informerades om aktuell situation för Eskilstuna United.

Inga övriga frågor hanterades.

---

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 20 december kl 09:00-12:00.

*Anu Hellman*

Anu Hellman  
E-mail: anu.hellman@eakf.se  
Role: Styrelsessekreterare  
2022-12-07 19:41 CET

*Lars Andersson*

Lars Andersson  
E-mail: lars.a.skacklinge@telia.com  
Role: Ordförande  
2022-12-08 08:44 CET

*Ann-Sofie Wågström*

Ann-Sofie Wågström  
E-mail: ann-sofie.wagstrom@eem.se  
Role: Ledamot  
2022-12-08 13:57 CET



Anton Varnäs  
[anton.varnas@eakf.se](mailto:anton.varnas@eakf.se)

Eskilstuna Kommunföretag AB, Styrelsesammanträde 11/2022, 2022-12-07

## **Reservation till §7 att godkänna Eskilstuna Kommunfastigheter ABs ("KFast") beslut om förvärv av Gillet 2 i Torshälla**

Kalkylunderlaget som redovisats är för begränsat och av det som framgår av underlaget sker investeringen till ett belopp som överstiger marknadsvärdet av det som avses förvärvas och det råder det osäkerheter avseende antaganden och förutsättningar. Av det underlag som framgår sker investeringen till ett så pass högt pris och låg avkastning att investeringen inte bör tillåtas inom ramen för Eskilstuna Kommuns ägardirektiv för bolagskoncernen, "Stabil Ekonomi".

En lite utförligare beskrivning följer nedan.

### **Kalkylunderlag för investeringar**

Investeringen uppgår till ca 199 mkr. Det är absolut nödvändigt att så pass stora investeringar görs baserat på ett komplett och rättvisande kalkylunderlag. Det anser jag inte att underlaget utgör. Vad som bland annat saknas och bör ingå i beslutsunderlag till samtliga investeringar i fastigheter av den här typen är:

#### Flerårsprognos

En flerårsprognos inklusive resultat- och balansräkning, lämpligen över 20 år, bör utgöra grunden i investeringskalkylen. Det saknas helt i underlaget.

Resultaträkning bör redovisa bolagets förväntade faktiska resultat och inte enbart driftsnetto. Kostnader som hänförs till fastigheten under KFast's faktiska förvaltning bör redovisas. Brukligt är att driftsnetto exkluderar kostnader för administration, avhjälpande underhåll och planerat underhåll. Dessa måste redovisas och räknas med eftersom de utgör faktiska kostnader för ägaren.

#### Intäktskalkyl baserad på objektsindelning (s.k. rentroll)

I underlaget finns en kort summering av antal lägenheter av viss storlek och en antagen hyra om 2300 kr/kvm och år. Hyresnivån anges av som osäker av KFast.

En intäktskalkyl bör vara uppdelad på tre sektioner:

- i) Summering av respektive typ (t.ex. 1 ROT, 2ROT) och en totalsumma
- ii) Summering per huskropp om det är fler huskroppar i ett förvärv/projekt på samma sätt som i första punkten
- iii) En lista med respektive hyresobjekt med våningsplan, hyra, övriga förutsättningar (med eller utan balkong, etc)

Hyra om 2300 kr/kvm är att betrakta som mycket hög för Torshälla och finns anledning att förvänta sig en lägre nivå vid uthyrning.

### Kostnadskalkyl för driftskostnader

Kalkylen bör utföras och redovisas efter faktiska förutsättningar.

### Total förvaltningskostnad (och resultat) efter KFast's faktiska förvaltning och förutsättningar

Det är orimligt och olämpligt att ta beslut om investeringar när inte alla kostnader redovisas. Ett beräknat driftsnetto är inte det samma som det blivande faktiska resultatet.

Avhjälpan underhåll bör ingå i en kalkyl. Planerat underhåll är initialt litet men antaganden bör också ingå i en flerårsprognos. Kostnader som fördelas inom förvaltningen (per m<sup>2</sup>) bör redovisas. De utgör samtliga faktiska kostnader för vilka investeringen bör bedömas.

### Finansiella antaganden

De antaganden som ligger till grund för en kalkyl ska framgå. Särskilt viktigt i dagsläget är antaganden om inflation, räntor och hyresförändringar över tiden. Det saknas i beslutsunderlaget.

### Finansiella nyckeltal

Utöver driftsnetto bör åtminstone följande redovisas:

- iv) IRR
- v) Nuvärde
- vi) Känslighetsanalys

Med ett så pass osäkert läge avseende på inflation och dess påverkan på hyra, kostnader och räntor är det absolut nödvändigt att redovisa en flerårsprognos och relevanta finansiella nyckeltal.

### **Tveksam lönsamhet**

KFast anger att den antagna hyresnivån kan vara för hög, att avkastningskravet kan vara för lågt satt relativt marknadsmässiga förhållanden och att det till och med råder risk för direktavskrivning.

Jag anser att det är mycket troligt att marknadsvärde för det som förvärvas ligger avsevärt lägre än till det pris som betalas.

Avskrivning är en bokföringsfråga. Att köpa fastigheter under marknadsmässigt pris är affärsmässigt olämpligt och såsom kommunägt bolag mer än olämpligt.

### **Olämpligt förvärv**

Tuna Gillet AB erhöll lagfart för fastigheten Eskilstuna Gillet 2 (mfl) per den 16:e maj 2022 genom förvärv från Eskilstuna Kommun, i enlighet med ett tidigare tecknat markanvisningsavtal (Bilaga 1). Att Eskilstuna Kommun genom KFast sedan köper tillbaka fastigheten efter reglering och med byggnation är principiellt olämpligt.

Från ett helhetsperspektiv köper Eskilstuna Kommun en dyr byggnation. För byggentreprenader råder lagen om offentlig upphandling. Även om det inte är gällande för ett fastighetsköp, även om själva byggnationen sker efter tecknat avtal men före tillträde, så bör förfarandet i vart fall ses som högst olämpligt.

Säljer kommunen mark genom markanvisning bör förutsättningarna vara att köpare också ska färdigställa byggnation utan att kommunen ska köpa den färdiga byggnationen. I de fall kommunen önskar bebygga och äga fastigheterna bör de inte säljas utan bebyggas genom entreprenad och upphandlas genom LOU.

#### **Sammantaget**

Det finns ingen anledning för bolag inom koncernen att göra avkall på kompletta och rättvisande underlag för investeringar. Av särskilt stor betydelse är det i fall där investeringen är stor eller av olika skäl är tveksam. Denna investering är både stor, dyr och principiellt tveksam.

Därför reserverar jag mig.



Anton Varnäs



Kommunstyrelsen  
Kommunledningskontoret  
Samhällsbyggnad  
Urban Svantesson 016-710 92 49

Datum  
2021-05-14

Diarienummer  
KSKF/2020:201  
Handlingsnummer  
2021:1913

1 (1)

Kommunstyrelsen

## Köpekontrakt för del av Gillet 1 och del av Torshälla 5:8

### Förslag till beslut

Köpekontrakt för del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8 mellan säljaren Eskilstuna kommun och köparen Tuna Gille AB godkänns.

### Ärendebeskrivning

I juni 2020 tecknade Eskilstuna kommun ett markanvisningsavtal för del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8 med Maisonforte AB. Detta avtal fullföljs nu med det föreslagna köpekontraktet. Tuna Gille AB är ett systerbolag till Maisonforte AB och de båda bolagen ägs i sin helhet av samma moderbolag.

Föreslaget köpekontrakt innebär att Tuna Gille AB köper all kommunalägd kvartersmark inom planområdet för den nya detaljplanen benämnd Gillet 1 m. fl., 2015:404-0 som förväntas antas under 2021. Köpeskillingen är 29 440 000 kronor och är bestämd utifrån gjord värdering.

Köpekontraktet är villkorat av att Tuna Gille AB erhåller startbesked för uppförande av bostäder inom området senast 12 månader efter att kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun godkänt köpekontraktet.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

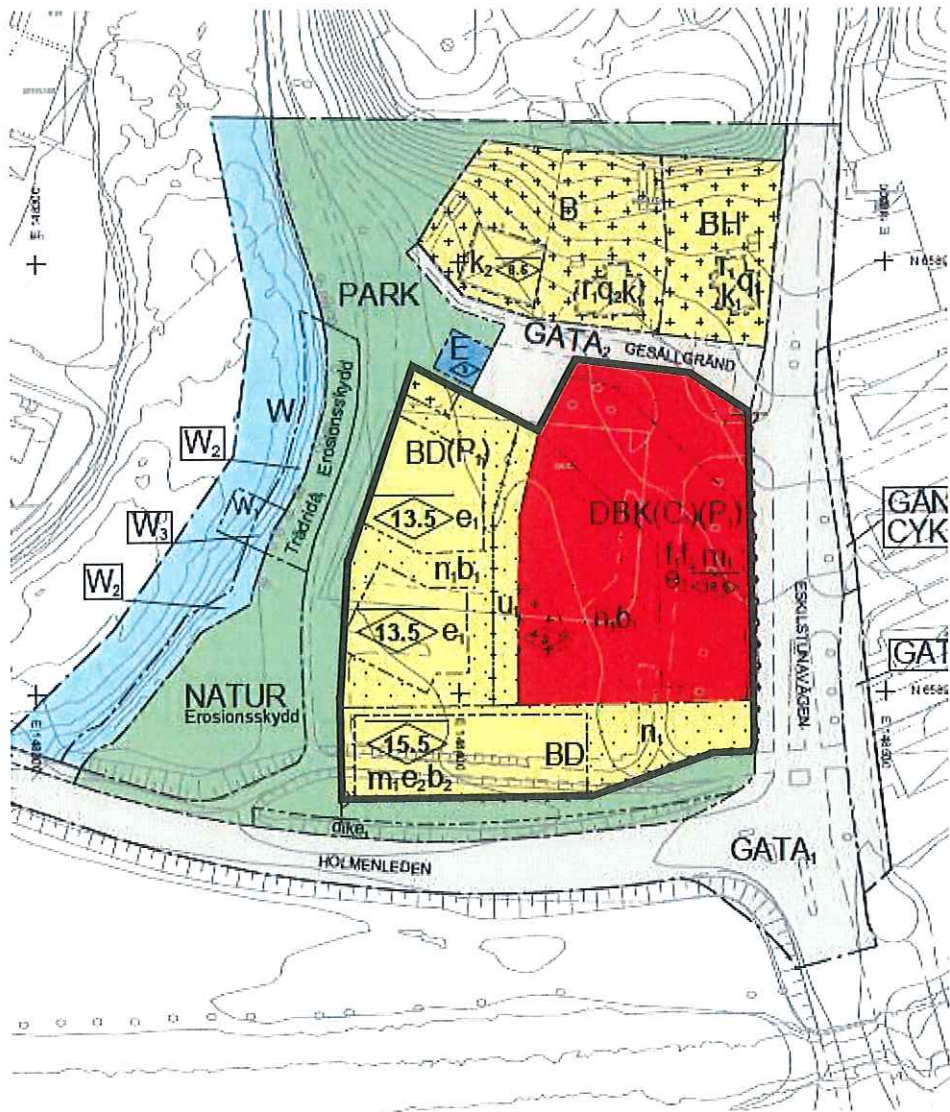
Tommy Malm  
Kommundirektör

Kristina Birath  
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutshandlingar**  
Köpekontrakt

**Beslutet skickas till:**  
Kommunstyrelsen, kommunledningskontoret, miljö- och samhällsbyggnad  
Tuna Gille AB







Eskilstuna  
kommun

# KÖPEKONTRAKT

---

## Säljare

Eskilstuna kommun (Org. nr. 212000-0357) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Säljaren.

## Köpare

Tuna Gille AB (Org. nr. 559204-6139), nedan kallad Köparen.

---

## Objekt

Del av fastigheten Gillet 1 och del av fastigheten Torshälla 5:8 i Eskilstuna kommun. Områdets ungefärliga läge är markerat med svart gränslinje i bilaga 1.

---

Mellan ovan nämnda parter tecknas följande avtal

### § 1 Överlåtelse

Säljaren överlåter till Köparen del av fastigheten Gillet 1 och del av fastigheten Torshälla 5:8, nedan kallad Fastigheten. Fastighetens ungefärliga läge är markerad med svart gränslinje i bilaga 1. Fastigheten omfattar ca 8 640 m<sup>2</sup>. Överlåtelsen gäller med den areal som fastställs i kommande lantmäteriförrättning.

### § 2 Tillträdesdag

Köparen tillträder Fastigheten när köpeskillingen erlagts.

### § 3 Köpeskillning

Köparen ska till Säljaren erlægga en köpeskillning för markområdet om;

TJUGONIOMILJONERFYRAHUNDRAFYRTIOTUSEN (29 440 000) KRONOR

### § 4 Betalning

Köpeskillingen ska betalas senast en månad efter att villkoren i § 16 uppfyllts. Säljaren utfärdar faktura på det aktuella beloppet. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

### § 5 Teknisk försörjning

Köparen är medveten om att anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber och fjärrvärme tillkommer vid anslutningstillfället. Kostnaderna för dessa anslutningar debiteras Köparen direkt av de aktuella bolagen.



**Eskilstuna  
kommun**

## **§ 6 Fastighetsbildning**

Köparen ska bekosta och Säljaren ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Köparen biträder ansökan genom undertecknande av detta avtal.

## **§ 7 Belastningar och begränsningar**

Fastigheten överläts fri från inskrivnings- och penninginteckningar.

## **§ 8 Fördelning av utgifter**

Skatter, räntor, avgifter och andra periodiska utgifter för området som avser tiden fram till tillträdesdagen ansvarar Säljaren för. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på Köparen.

## **§ 9 Gatu- och plankostnader**

Har Köparen till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Köparen anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt Detaljplanen.

## **§ 10 Köpebrev**

När fastighetsbildningen vunnit laga kraft och hela köpeskillingen erlagts utfärdar Säljaren ett köpebrev.

## **§ 11 Lagfart**

Köparen ska betala lagfartskostnaderna.

## **§ 12 Detaljplan**

För området finns förslag till detaljplan benämnd "Gillet 1 m. fl., 2015:404-0", nedan kallad Detaljplanen. Köparen har tagit del av de detaljplanehandlingar som gäller för området.

## **§ 13 Friskrivning**

Köparen har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av Fastigheten som denne funnit lämpliga, och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Säljaren på grund av Fastighetens skick och beskaffenhet vad avser geoteknik, föroreningar i mark, förekomst av radon etc.

## **§ 14 Dagvatten**

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med gällande detaljplan.

## **§ 15 Ledningar**

Köparen bekostar eventuell flytt av ledningar som krävs inom Fastigheten.



**Eskilstuna  
kommun**

## § 16 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av följande villkor:

1. att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.
2. att startbesked för uppförande av bostäder inom Fastigheten beviljas senast 12 månader efter att kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun godkänt köpekontraktet. Startbeskedet behöver inte omfatta samliga byggrätter inom Fastigheten.

Om nämnda villkor ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan krav på ersättning från någondera parten.

---

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

-x-

Eskilstuna den / 2021

den / 2021

**Eskilstuna kommun**

**Maison Forte AB**

---

Jimmy Jansson  
Kommunstyrelsens ordförande

---

Mikael Karlsson  
VD

---

Rickard Ålund  
Fastighets- och exploateringschef

Ovanstående säljares namnteckning bevittnas

---



## § 112 Markanvisningsavtal för Gillet (KSKF/2020:201)

### Beslut

Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8 mellan säljaren Eskilstuna kommun och köparen Maisonforte AB, godkänns.

### Särskilt yttrande

Maria Chergui (V) lämnar ett särskilt yttrande (bilaga).

### Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har inkommit med en skrivelse i ärendet daterad den 8 maj 2020. Av skrivelsen framgår bland annat att under november 2017 tecknades ett avtal avseende förhandling om försäljning av del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8 med Maisonforte AB. Detta avtal löpte ut sista november 2018. Kommunens arbete med den nya detaljplanen har dock fortsatt och den förväntas antas under slutet av 2020.

Föreslaget markanvisningsavtal innebär att Maisonforte AB har ensamrätt att förhandla med Eskilstuna kommun om köp av all kommunalägd kvartersmark inom planområdet för den nya detaljplanen benämnd Gillet 1 med flera som förväntas antas under slutet av 2020. Markanvisningsavtalet gäller till och med 12 månader efter att detaljplanen ifråga vunnit laga kraft. Köpeskillingen ska bestämmas med utgångspunkt i en värdering gjord av auktoriserad värderare i samband med att köpeavtal upprättas.

### Yrkanden

Jimmy Jansson (S), Lars-Göran Karlsson (S), Jari Puustinen (M), Robin Tannarp (M), Arne Jonsson (C), Kim Fredriksson (SD) samt Stefan Krstic (L) yrkar bifall till kommunledningskontorets förslag.

### Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen, kommunledningskontoret, miljö- och samhällsbyggnad  
Maisonforte AB

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Bilaga, kommunstyrelsens beslut 2020-06-02, § 112



## Särskilt yttrande

### Ärende 14:

**Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8  
KSKF/2020:201**

Det är enormt viktigt att i denna markförsäljning säkra upp att allmänheten fortsatt har tillgång till stråket efter Torshällaån så att det är en öppen plats och att det inte blir privatiserat. Detta måste nogsamnt följas i planeringsarbetet.

Maria Chergui (V)



Kommunstyrelsen  
Kommunledningskontoret  
Samhällsbyggnad  
Urban Svantesson 016-710 92 49

Datum  
2020-05-08

Diarienummer  
KSKF/2020:201  
Handlingsnummer  
2020:1750

1 (1)

Kommunstyrelsen

## Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8

### Förslag till beslut

Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8 mellan säljaren Eskilstuna kommun och köparen Maisonforte AB, godkänns.

### Ärendebeskrivning

I november 2017 tecknades ett avtal avseende förhandling om försäljning av del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8 med Maisonforte AB. Detta avtal löpte ut sista november 2018. Kommunens arbete med den nya detaljplanen har dock fortsatt och den förväntas antas under slutet av 2020.

Föreslaget markanvisningsavtal innebär att Maisonforte AB har ensamrätt att förhandla med Eskilstuna kommun om köp av all kommunalägd kvartersmark inom planområdet för den nya detaljplanen benämnd Gillet 1 m fl som förväntas antas under slutet av 2020. Markanvisningsavtalet gäller till och med 12 månader efter att detaljplanen ifråga vunnit laga kraft. Köpeskillingen ska bestämmas med utgångspunkt i en värdering gjord av auktoriserad värderare i samband med att köpeavtal upprättas.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm  
Kommundirektör

Kristina Birath  
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutshandlingar**  
Markanvisningsavtal

**Beslutet skickas till:**  
Kommunstyrelsen, kommunledningskontoret, miljö- och samhällsbyggnad  
Maisonforte AB









Eskilstuna  
kommun

# Markanvisningsavtal

---

## **Kommunen**

Eskilstuna kommun (org. nr. 212000-0357) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen.

## **Bolaget**

Maisonforte AB (org. nr. 559072-6211), nedan kallad Bolaget.

## **Objekt**

Del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8, nedan kallat Området. Området är markerat i bilaga 1.

---

Mellan ovan nämnda parter tecknas följande avtal.

## **§ 1 Bakgrund**

Bolaget och Kommunen har tidigare tecknat flera avtal avseende förhandling om marktilldelning vilka av olika skäl har avbrutits utan att köpekontrakt har tecknats. Bolaget anser att Kommunen därmed har frångått givna löften om marktilldelning. Om detta markanvisningsavtal fullföljs med ett köpekontrakt för Området är parterna överens om att det inte finns några löften om marktilldelning kvar som återstår att uppfylla.

## **§ 2 Markanvisning**

Eskilstuna kommun har beslutat att till Bolaget anvisa del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8, se karta (bilaga 1).

Denna markanvisning innebär att Bolaget, från och med tecknandet av detta avtal till och med 12 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft, har en option att ensam förhandla med Kommunen om köpeavtal för Området. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast 12 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft upphör detta avtal att gälla.

## **§ 3 Detaljplan**

För området finns förslag till detaljplan benämnd "Gillet 1 m. fl., 2015:404-0", nedan kallad Detaljplanen. Köparen har tagit del av de detaljplanehandlingar som gäller för området.



**Eskilstuna  
kommun**

#### **§ 4 Ekonomi**

Köpeskillingen för kvartersmarken ska bestämmas med utgångspunkt i värdering gjord av auktoriserad värderare utsedd av Kommunen. Denna värdering ska göras i samband med att köpeavtal tecknas mellan parterna.

Kommunen har bekostat ny detaljplan och ingen planavgift kommer att belasta Bolaget vid ansökan om bygglov.

#### **§ 5 Överlåtelse av markanvisningsavtal**

Markanvisningen får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

#### **§ 6 Övriga avtalspunkter**

Parterna är överens om att nedanstående punkter skall tas med i kommande köpekontrakt.

**6.1** Bolaget är medvetet om att anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber och fjärrvärme tillkommer vid anslutningstillfället. Kostnaderna för dessa anslutningar debiteras Bolaget direkt av de aktuella företagen.

**6.2** Bolaget har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av Området som denne funnit lämpliga, och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Kommunen på grund av Områdets skick och beskaffenhet vad avser geoteknik, förekomst av radon, föroreningar i mark etc.

**6.3** Bolaget bekostar eventuell flytt av ledningar som krävs inom Området.

**6.4** Köpekontraktet kommer att villkoras av att startbesked för uppförande av bostäder inom Området beviljas senast 12 månader efter att kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun godkänt köpekontraktet. Startbeskedet behöver inte omfatta samtliga byggrätter inom Området.

**6.5** Köpeskillingen ska erläggas när startbesked beviljats. Bolaget tillträder Området när köpeskillingen har erlagts.

#### **§ 7 Giltighet**



**Eskilstuna  
kommun**

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte köpekontrakt enligt § 2 och § 4 ovan tecknats mellan Kommunen och Bolaget senast 12 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft.

---

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

Eskilstuna den / 2020

den / 2020

**Eskilstuna kommun**

**Maison Forte AB**

---

Jimmy Jansson  
Kommunstyrelsens ordförande

---

Mikael Karlsson  
VD

---

Rickard Ålund  
Fastighets- och exploateringschef



Eskilstuna  
kommun

# Markanvisningsavtal

---

## Kommunen

Eskilstuna kommun (org. nr. 212000-0357) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen.

## Bolaget

Maisonforte AB (org. nr. 559072-6211), nedan kallad Bolaget.

## Objekt

Del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8, nedan kallat Området. Området är markerat i bilaga 1.

---

Mellan ovan nämnda parter tecknas följande avtal.

## § 1 Bakgrund

Bolaget och Kommunen har tidigare tecknat flera avtal avseende förhandling om marktilldelning vilka av olika skäl har avbrutits utan att köpekontrakt har tecknats. Bolaget anser att Kommunen därmed har frångått givna löften om marktilldelning. Om detta markanvisningsavtal fullföljs med ett köpekontrakt för Området är parterna överens om att det inte finns några löften om marktilldelning kvar som återstår att uppfylla.

## § 2 Markanvisning

Eskilstuna kommun har beslutat att till Bolaget anvisa del av fastigheterna Gillet 1 och Torshälla 5:8, se karta (bilaga 1).

Denna markanvisning innebär att Bolaget, från och med tecknandet av detta avtal till och med 12 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft, har en option att ensam förhandla med Kommunen om köpeavtal för Området. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast 12 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft upphör detta avtal att gälla.

## § 3 Detaljplan

För området finns förslag till detaljplan benämnd "Gillet 1 m. fl., 2015:404-0", nedan kallad Detaljplanen. Köparen har tagit del av de detaljplanelhandlingar som gäller för området.





Eskilstuna  
kommun

#### § 4 Ekonomi

Köpeskillingen för kvartersmarken ska bestämmas med utgångspunkt i värdering gjord av auktoriserad värderare utsedd av Kommunen. Denna värdering ska göras i samband med att köpeavtal tecknas mellan parterna.

Kommunen har bekostat ny detaljplan och ingen planavgift kommer att belasta Bolaget vid ansökan om bygglov.

#### § 5 Överlåtelse av markanvisningsavtal

Markanvisningen får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

#### § 6 Övriga avtalspunkter

Parterna är överens om att nedanstående punkter skall tas med i kommande köpekontrakt.

**6.1** Bolaget är medvetet om att anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber och fjärrvärme tillkommer vid anslutningstillfället. Kostnaderna för dessa anslutningar debiteras Bolaget direkt av de aktuella företagen.

**6.2** Bolaget har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av Området som denne funnit lämpliga, och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Kommunen på grund av Områdets skick och beskaffenhet vad avser geoteknik, förekomst av radon, föroreningar i mark etc.

**6.3** Bolaget bekostar eventuell flytt av ledningar som krävs inom Området.

**6.4** Köpekontraktet kommer att villkoras av att startbesked för uppförande av bostäder inom Området beviljas senast 12 månader efter att kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun godkänt köpekontraktet. Startbeskedet behöver inte omfatta samtliga byggrätter inom Området.

**6.5** Köpeskillingen ska erläggas när startbesked beviljats. Bolaget tillträder Området när köpeskillingen har erlagts.

PÅ W



Eskilstuna  
kommun

### § 7 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte köpekontrakt enligt § 2 och § 4 ovan tecknats mellan Kommunen och Bolaget senast 12 månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft.

---

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


Eskilstuna den 25/6 2020

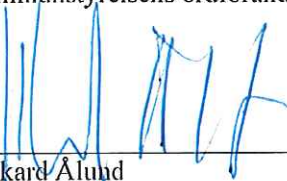
Eskilstuna den 25/5 2020

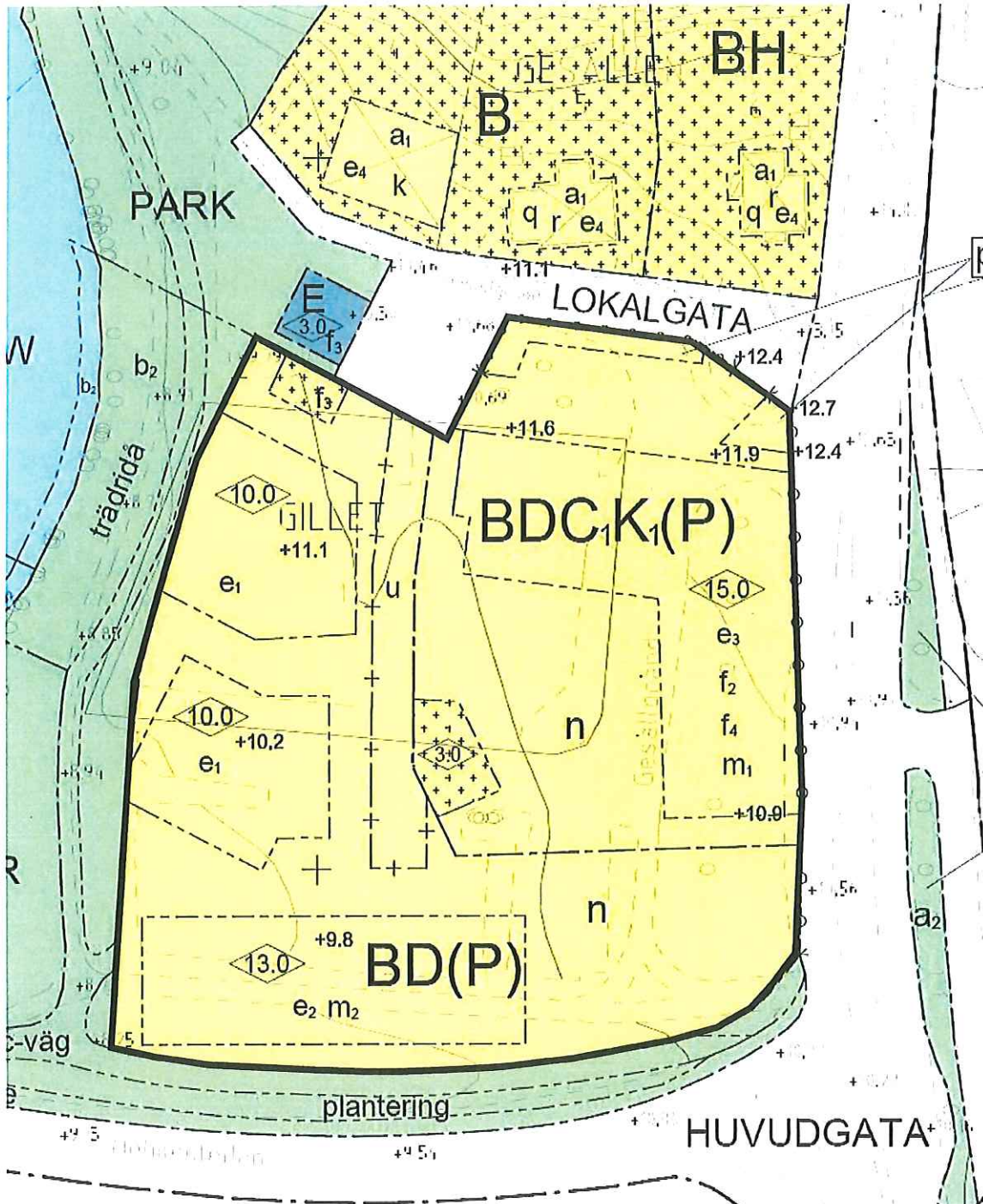
**Eskilstuna kommun**

**Maison Forte AB**

  
Jimmy Jansson  
Kommunstyrelsens ordförande

  
Mikael Karlsson  
VD

  
Rickard Ålund  
Fastighets- och exploateringschef



in U B