

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring avseende försäljning av del av Väpnaren 6 och Vapensmeden 1

Förslag till beslut

Avsiktsförklaring avseende överlåtelse av del av fastigheten Väpnaren 6 samt fastigheten Vapensmeden 1 godkänns.

Sammanfattning

Eskilstuna kommun har genom dess Fastighet- och exploateringsenhet (Kommunen) fört diskussioner med och K2A Studenthus i Eskilstuna AB (Bolaget) om en eventuell överlåtelse om fastigheten Vapensmeden 1 samt en del av Väpnaren 6 (Fastigheterna). På grund av fastighetsrättsliga frågor samt pågående lantmäteriförrättning kan en överlåtelse inte ske i dagsläget och former för fortsatta diskussioner och förhandling kring en överlåtelse har tecknats ned i en avsiktsförklaring mellan Parterna.

Ärendebeskrivning

Bolaget har uttryckt vilja att förvärva och utveckla de rubricerade Fastigheterna för studentbostadsändamål. Ett detaljplanearbete är startat för att utreda möjligheterna för sådant ändamål, samt även utreda i vilken mån byggrätter kan tillskapas inom Vapensmeden 1 med hänsyn till de kulturhistoriskt höga värden som finns där.

Kommunen och Bolaget är i huvudsak överens om villkoren för en överlåtelse men eftersom några detaljer i pågående fastighetsreglering som bestämmelser i den gällande detaljplanen samt en äldre tomtindelingsplan inte medger bildandet av en egen registerfastighet är en överlåtelse ej möjlig i nuläget.

Kommunen förvärvade del av Väpnaren 6 från Region Sörmland med intentionen att utveckla marken för studentbostäder. Kommunen har ännu inte tillträtt som lagfaren ägare då bildandet av ny fastighet pågår genom lantmäteriförrättning vilken i sig är beroende av upphävande av en äldre tomtindelingsplan samt detaljer kring en gemensamhetsanläggning gällande parkeringsplatser som belastar Väpnaren 6.

Bolaget och kommunen ser båda positivt på tanken om en överlåtelse av Fastigheterna så snart möjlighet ges beroende av när lantmäteriförrättningen för del av Väpnaren 6 vinner laga kraft, och att frågan om belastande gemensamhetsanläggningen klarats ut, samt att parterna enas kring återstående detaljer och villkor. Parterna har därför beskrivit avsikterna i en avsiktsförklaring.

En avsiktsförklaring är inte juridiskt bindande men visar parternas intention och goda vilja att genom fortsatt dialog kunna nå en slutlig överenskommelse i ett slutgiltigt avtal.

Om fortsatt arbete inom ramen för den föreslagna avsiktsförklaringen inte leder vidare till slutliga avtal innebär det att kommunen fortsätter arbetet med detaljplanen och utvecklar fastigheterna vidare.

Finansiering

Föreslagen avsiktsförklaring innebär i sig inte andra kostnader än den arbetstid kommunens tjänstemän förbrukar och eventuellt kostnader för enstaka, mindre, konsultarbeten som erfordras för de fortsatta förhandlingarna. Dessa kostnader ryms inom befintlig budget för fastighet och exploatering.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:

Kommunledningskontoret, miljö- och samhällsbyggnad, fastighet- och exploatering
K2A Studenthus i Eskilstuna AB

Daterad 2022-12-01

ESKILSTUNA KOMMUN

och

K2A STUDENTHUS I ESKILSTUNA AB

AVSIKTSFÖRKLARING

avseende överlåtelse av fastigheten Eskilstuna Vapensmeden 1 samt del av fastigheten Eskilstuna Väpnaren 6
(Fastighetsbildning pågår för ny registerfastighet för del av Väpnaren 6)

Denna avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") är upprättad mellan

Eskilstuna kommun, org. nr. 212000-0357, ("**Säljaren**"), och

K2A Studenthus i Eskilstuna AB, org. nr. 559377-2527, ("**Köparen**")

Säljaren och Köparen kallas gemensamt "**Parterna**" eller var och en för sig "**Part**".

- (A) Eskilstuna kommun, org. nr. 212000-0357 äger fastigheten Eskilstuna Vapensmeden 1 samt del av fastigheten Eskilstuna Väpnaren 6 ("**Fastigheterna**").

Fastigheten Vapensmeden 1 visas i bifogad karta, och ungefärliga gränser för tilltänkt ny registerfastighet (del av Väpnaren 6) visas i samma karta. Se **Bilaga 1**.

- (B) Parterna har diskuterat en eventuell överlåtelse av Fastigheterna från Säljaren till Köparen ("**Transaktionen**"). För att komma vidare i diskussionerna har Parterna förklarat sina avsikter och träffat överenskommelse enligt vad som närmare anges i denna avsiktsförklaring.

1 **Avsiktsförklaring**

- 1.1** Parterna är överens om att överlåtelse av Fastigheterna ska ske så snart avstyckning från fastigheten Väpnaren 6 vunnit laga kraft samt under förutsättning att eventuell överlåtelse godkänns av Eskilstuna kommun genom dess kommunstyrelse.

- 1.2** Under förutsättning att Köparen och Säljaren kommer överens om köpeskilling och de detaljerade villkoren för överlåtelsen ska Säljaren överlåta Fastigheterna till Köparen i enlighet med villkor som slutligen bestäms i ett överlåtelseavtal enligt punkt 4 nedan.

- 1.3** Ett detaljplanearbete har nyligen påbörjats avseende Fastigheterna. Köparen ska beredas full insyn och delaktighet i detaljplanearbetet från och med den dag Avsiktsförklaringen undertecknats.

2 **Due Diligence**

- 2.1** Under perioden från och med att båda parter undertecknat denna Avsiktsförklaring fram till och med midnatt den 2023-06-30 ("**Initial exklusivitetsperiod**") ska Köparen och dess rådgivare ges möjlighet att genomföra en s.k. due diligence undersökning av Fastigheterna. Köparen och dess rådgivare samt andra företrädare för Köparen ska från och med att denna Avsiktsförklaring undertecknats, ges tillgång till och möjlighet att efterfråga all relevant dokumentation avseende Fastigheten. I samband med utgången av den Initiala exklusivitetsperioden ska en avstämning ske mellan Köparen och Säljaren. Vid denna tidpunkt finns möjlighet till en förlängd exklusivitet ("**Utökad exklusivitetsperiod**") såvida Säljaren bedömer att det föreligger tillfredsställande förutsättningar att fullfölja processen i syfte att genomföra Transaktionen. Parterna ska i sådant fall, genom tillägg till denna Avsiktsförklaring i enlighet med punkt 9, skriftligen dokumentera under vilken tidsperiod som den Utökade exklusivitetsperioden ska gälla.

- 2.2** Säljaren ska i rimlig omfattning bistå Köparen för att underlätta due diligence undersökningen enligt punkt 2.1 ovan.

3 **Exklusivitet**

Säljaren förbinder sig att under den Initiala exklusivitetsperioden och eventuell Utökad exklusivitetsperiod inte föra diskussioner eller förhandlingar med någon annan part om försäljning av Fastigheterna. Säljaren har således ej rätt att under den Initiala exklusivitetsperioden och eventuell

Utökad exklusivitetsperiod föra parallella förhandlingar eller diskussioner med potentiella köpare rörande förhållandena som regleras i denna Avsiktsförklaring.

4 Slutliga avtal

4.1 Parterna ska under exklusivitetsperioden (den Initiala exklusivitetsperioden och eventuell Utökad exklusivitetsperiod) uppta diskussioner och förhandlingar rörande ett avtal om förvärv av Fastigheterna och jämte övriga avtal och dokument som Parterna anser erforderliga för att genomföra Transaktionen ("**Slutliga Avtal**").

4.2 De Slutliga Avtalens materiella innehåll ska svara mot etablerad marknadspraxis mellan professionella parter för denna typ av transaktion.

5 Kostnader

Vardera Part ska bära sina respektive kostnader med anledning av Transaktionen. Följaktligen ska alla kostnader vardera Part ådragit sig före eller under due diligence undersökningen förbli respektive Parts ansvar om detta intentionsavtal inte leder till Slutliga Avtal.

Kostnader för detaljplanearbete gällande Fastigheterna, är en frikopplad fråga från Transaktionen och Köparen har åtagit sig och åtar sig att stå för dessa oavsett resultatet med detaljplanen eller utgången av Transaktionen. Detta under förutsättning att Köparen med god framförhållning blir löpande informerad om detaljplanearbetet samt blir inbjuden till samtliga möten som rör detaljplanearbetet och dess framdrift.

6 Avsiktsförklaring

Parterna är överens om att innehållet i punkterna 1 och 4 i denna Avsiktsförklaring inte är juridiskt bindande utan endast utgör en uttalad avsikt från Parterna att i en positiv och konstruktiv anda diskutera förutsättningarna för en överlåtelse av Fastigheten till Köparen och underlätta förhandlingar och ingåendet av Slutliga Avtal.

7 Giltighetstid

7.1 Denna avsiktsförklaring gäller från och med båda Parters undertecknande till och med midnatt den 2023-06-30 med möjlighet till förlängning i form av Utökad exklusivitetsperiod efter skriftligt godkännande från respektive Part i enlighet med vad som anges i punkt 2.1.

7.2 Varken Säljaren eller Köparen har rätt till ersättning för skada eller förlust som grundar sig på att denna Avsiktsförklaring inte lett till Slutliga Avtal.

8 Sekretess

8.1 Part förbinder sig att inte för utomstående röja information och kunskap som utgör motpartens konfidentiella information och som Part får del av som en följd av denna Avsiktsförklaring. Part ska ej heller använda eller kopiera konfidentiell information för annat ändamål än vad som framgår av denna Avsiktsförklaring.

8.2 Part ska ha rätt att tillhandahålla konfidentiell information till sina juridiska, tekniska och finansiella rådgivare under förutsättning att varje sådan person som mottar informationen är bunden av samma eller likvärdiga åtagande om sekretess som Parterna enligt denna Avsiktsförklaring.

8.3 Åtaganden enligt denna punkt 8 gäller för Part under en tid av två år efter det att denna Avsiktsförklaring upphört att gälla.

9 Ändringar eller tillägg

Ändring eller tillägg till denna Avsiktsförklaring kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till denna Avsiktsförklaring och som undertecknas av Parternas företrädare.

10 Giltighet

Denna avsiktsförklaring är för sin giltighet beroende av att Avsiktsförklaringen godkänns av kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.

11 Tillämplig lag och tvistelösning

11.1 Denna Avsiktsförklaring ska tillämpas och tolkas enligt svensk rätt.

11.2 Tvist mellan Parterna i anledning av denna Avsiktsförklaring ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i två originalexemplar, av vilka Parterna erhållit var sitt.

Eskilstuna den / 2022

Stockholm

den / 2022

Eskilstuna kommun

K2A Studenthus i Eskilstuna AB

Jimmy Jansson

Johan Knaust

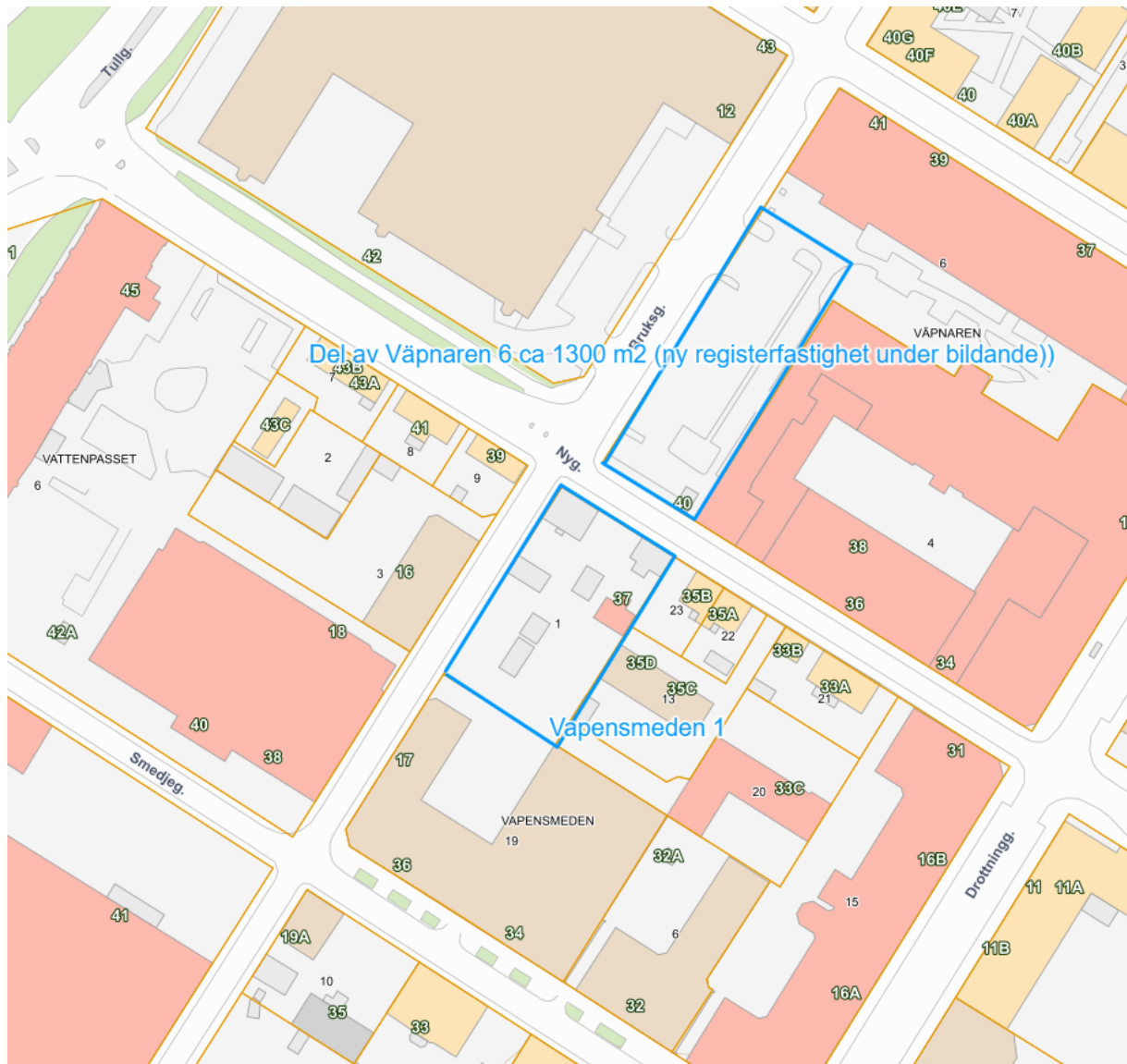
Kommunstyrelsens ordförande

Styrelseledamot

Rickard Ålund

Fastighets- och exploateringschef

Bilaga 1



Blå rektangel visar för del av Vapnaren 6 ungefärliga nya fastighetsgränser för den nya registerfastigheten. Fastighetsgränser samt aktuell areal för nya fastigheten och överlåtelsen bestäms genom pågående lantmäteriförrättning.

Blå rektangel visar för del av Vapensmeden 1 ungefärliga befintliga gränser, där ingen ändring kommer att ske.