

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastighet, del av Aspestahult 1:1 och Kjula-Åstorp 2:1 i Eskilstuna logistikpark

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

Att godkänna köpeavtal avseende del av Aspestahult 1:1 och Kjula-Åstorp 2:1 samt optionsavtal på omkringliggande mark.

Ärendebeskrivning

Frode Laursen Helsingborg AB önskar förvärva mark inom Eskilstuna Logistikpark för att uppföra höglager och en terminalbyggnad. I ett första steg förvärvar bolaget 40 000 kvm och avser att bygga en anläggning om ca 20 000 kvm.

På sikt önskar bolaget att förvärva ytterligare 125 000 kvm och uppföra en anläggning om totalt ca 70 000 kvm om satsningen inom logistikparken faller väl ut. I ett optionsavtal säkras expansionsmöjlighet vilket är en förutsättning för ett förvärv av marken. Totalt beräknas anläggningen skapa ca 200 arbetstillfällen när anläggningen är fullt utbyggd. I ett första steg ger anläggningen ca 50 arbetstillfällen.

Frode Laursen är en dansk, familjeägd koncern, inom logistikbranschen som utför logistik och samdistribution åt leverantörer som betjänar samma kunder och därigenom skapar stordriftsfördelar åt leverantörer och varumottagare. I huvudsak arbetar man inom dagligvaru- och byggvarubranschen.

Finansiering

Intäkter från försäljningen av mark inom Eskilstuna logistikpark ska finansiera de exploateringskostnader kommunen haft inom området.

Pär Eriksson
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till: KLK

KÖPEKONTRAKT

Säljare

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

Köpare

Frode Laursen Helsingborg AB (Org nr 556683-7687), Ji-Te Gatan 3, 265 38 ÅSTORP, nedan kallad Köparen.

Objekt

Eskilstuna Logistikpark, del fastigheterna Aspestahult 1:1 och Kjula-Åstorp 2:1 nedan benämnda Fastigheten. Fastigheten omfattar ca 40 000 kvm och är skrafferad på bifogad karta, Bilaga 1.

Mellan ovan nämnda parterna tecknas följande avtal.

§ 1 Förutsättning

Parterna förutsätter att Eskilstuna kommunstyrelse genom beslut godkänner detta avtal samt tillhörande optionsavtal på angränsande mark. Om ovanstående förutsättning inte uppfylls är avtalet förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

§ 2 Överlåtelse

Säljaren överlåter till Köparen på nedan angivna villkor Fastigheten.

§ 3 Tillträdesdag

Fastigheten ska tillträdas 30 dagar efter det att Fastigheten har bildats genom lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut.

§ 4 Betalning

Köpeskillingen betalas kontant senast på tillträdesdagen.



Eskilstuna
kommun

2016-04-14

§ 5 Köpeskillning

Köpeskillingen för Fastigheten är 150 kronor per kvadratmeter. Parterna är överens om att den totala köpeskillingen ska slutligt bestämmas när den exakta arealen har fastställts genom lantmäteriförrättningen.

§ 6 Teknisk försörjning

Köparen är medveten om att anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber och fjärrvärme tillkommer vid anslutningstillfället. Kostnaderna för dessa debiteras Köparen av Eskilstuna-Strängnäs Energi och Miljö AB,

För utbyggnad av vägar och annan teknisk infrastruktur tillkommer en kostnad utöver köpeskillingen om 15 kronor per kvadratmeter.

§ 7 Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning inges av Säljaren. Köparen biträder ansökan genom sin underskrift av detta avtal. Kostnaden för fastighetsbildning av Fastigheten betalas av Säljaren.

§ 8 Belastningar och begränsningar

Fastigheten överläts fri från inskrivnings- och penninginteckningar. Köparen är medveten om att det för Fastigheten finns en detaljplanebestämmelse längs tomtgräns (prickmark och E-område) som enligt detaljplan inte får bebyggas med annat än mindre byggnad för teknisk anordning. Köparen tillåter att Kommunen eller annan utan kostnad får etablera för infrastrukturen i området nödvändiga tekniska anordningar inom prickmarken.

§ 9 Fördelning av utgifter

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

§ 10 Lagfart

Köparen skall betala lagfartskostnaderna.

§ 11 Köpebrev

När Köparen har erlagt full betalning av köpeskillning ska Säljaren överlämna ett köpebrev till Köparen.

§ 12 Detaljplan

För Fastigheten finns en upprättad detaljplan (2010:464-1) benämnd ”*Del av Aspestahult 1:1 m. fl., Kjula (logistikpark södra delen)*”. Köparen har tagit del av de detaljplanehandlingar som gäller för Fastigheten. Frågor och svar om detaljplan framgår av Bilaga 2

§ 13 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är i den dagen detta köpeavtal undertecknas av båda parterna. Köparen har beretts tillfälle att undersöka Fastigheten.

Säljaren ska på egen bekostnad avlägsna träd och stubbar från Fastigheten.

Köparen ska utföra en detaljerad grundundersökning på egen bekostnad för att bestämma geotekniska förhållanden, grundvattenytans läge, radon mm i samband med att köpekontraktet undertecknas av parterna. Visar det sig att grundförhållandena är väsentligt sämre än vad parterna har anledning att tro, med stöd av de översiktliga undersökningar som tidigare gjorts, äger Köparen rätt till omförhandling av villkoren i köpekontraktet.

Anmälningsskyldighet till länsstyrelsen föreligger om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten enligt Lagen om kulturminnen mm. Kommunen har upplyst köpare om att alla kända fornlämningar i området är undersökta och borttagna. Påträffas under markarbete hittills okända fornlämningar är Säljaren ansvarig för kostnader förenade med undersökning och borttagandet av dessa.

§ 14 Dagvatten

Köparen ska omhänderta dagvatten lokalt på Fastigheten. Dagvatten från trafikytor och parkeringsplatser ska renas inom kvartersmark innan det infiltreras och avleds.

§ 15 Friskrivning

Köparen avstår från alla ersättningsanspråk mot Säljaren på grund av fel eller brist som kan vidlåda Fastigheten. Säljaren svarar dock för kostnader för hantering av eventuella markföroreningar. Vid förekomst av väsentligt sämre geotekniska förutsättningar inom Fastigheten ska parterna i första hand omförhandla köpekontraktet innan köpet fullbordas.

§ 16 Överlämnade av handlingar

Säljaren skall senast på tillträdesdagen till Köparen överlämna handlingar av betydelse för Köparen.

§ 17 Övrigt

Säljaren tillhandahåller och anvisar ett utrymme inom planområdet där Köparen, utan kostnad kan tippa överskottsmaterial från markberedning på Fastigheten. Köparen svarar för transport av materialet till det anvisade utrymmet samt mottagning och utschaktning av materialet på platsen.



**Eskilstuna
kommun**

2016-04-14

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

-X-

Eskilstuna den / 2016

den / 2016

Eskilstuna kommun

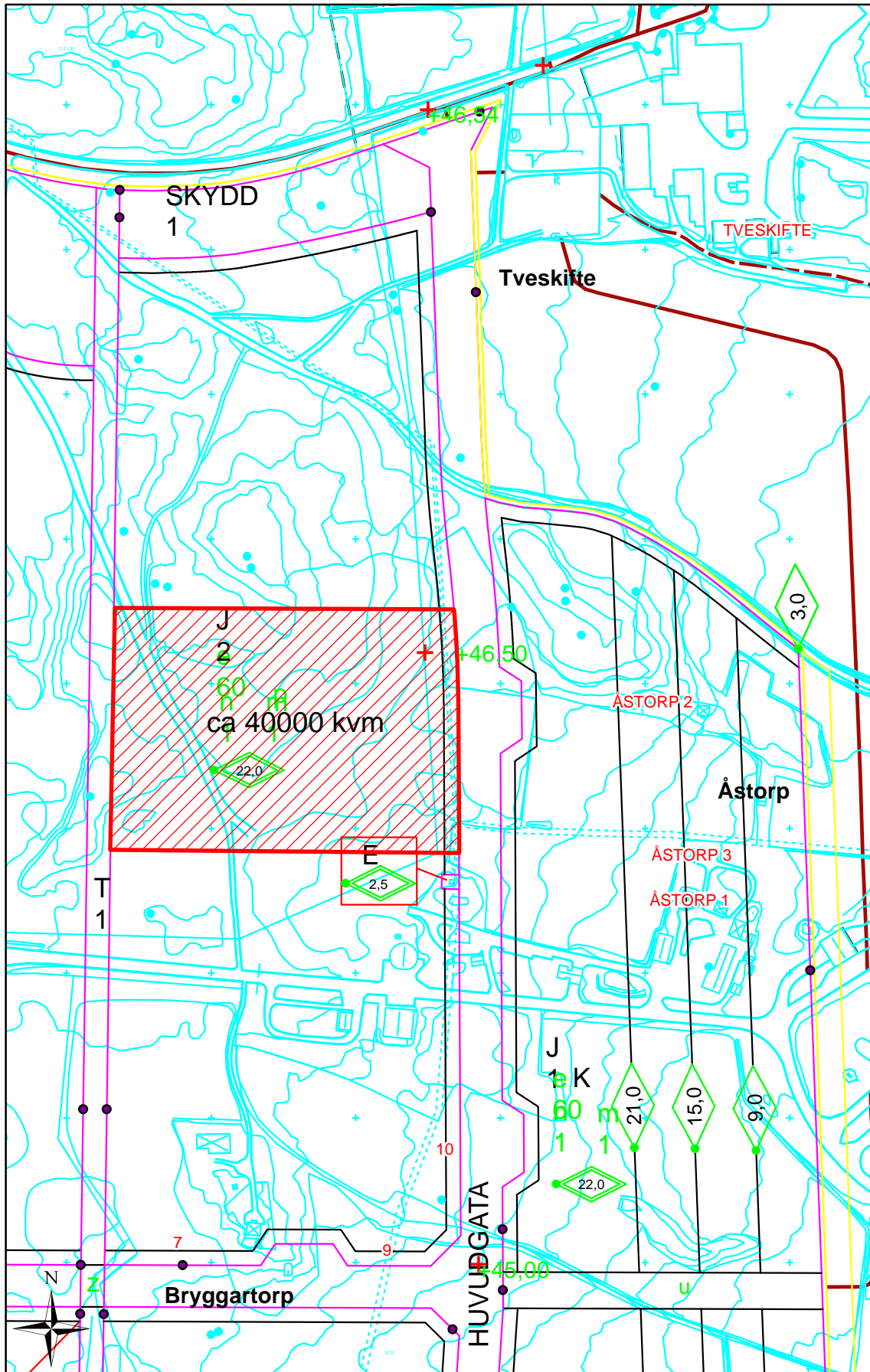
Frode Laursen Helsingborg AB

Jimmy Jansson, Kommunstyrelsens ordförande

Thorkil Andersen , VD

Magnus Nyström, Mark- och exploateringschef

Ovanstående säljares namnteckning bevitnas





Optionsavtal mellan

Eskilstuna kommun

och

Frode Laursen

Avseende upplåtelse eller förvärv av mark inom Eskilstuna
Logistikpark

Innehållsförteckning

RUBRIK	SIDA
1 Bakgrund	2
2 Optionsrätt	2
3 Avtalstid mm	2
4 Parternas övriga åtaganden	2
5 Överlåtelse	3
6 Meddelanden	3
7 Överlåtelse av byggrätten	3

Detta optionsavtal ("**Avtalet**") har denna dag ingåtts mellan

- (1) Eskilstuna kommun, genom dess kommunstyrelse, org.nr 212000-0357, 631 86 Eskilstuna ("**Kommunen**"); och
- (2) Frode Laursen Helsingborg AB, org.nr 556683-7687, ("**Frode Laursen**")

Kommunen och Frode Laursen kallas tillsammans "**Parterna**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen äger exploateringsbar mark inom projektet Eskilstuna Logistikpark i Eskilstuna ("**ELP**").
- 1.2 Parterna har inlett diskussioner, och avser att fortsätta dessa diskussioner, om en eventuell överlåtelse av del av fastigheterna Aspestahult 1:1 och Kjula-Åstorp 2:1 inom ELP ("**Fastigheten**"), se Bilaga 1. Markområdet omfattar ca 125 000 kvm, och 60 % av fastighetsytan kan bebyggas enligt gällande detaljplan.

2. OPTIONSÄTT

- 2.1 Kommunen ger Frode Laursen en option att träffa avtal om förvärv av Fastigheten till ett pris om 150 kronor per kvm markyta. I markpriset ingår inte anslutningsavgifter avseende elektricitet, fjärrvärme, fiber, vatten och avlopp. Utöver markpriset tillkommer vidare en kostnad om 15 kronor per kvm markyta för etablering av teknisk infrastruktur, bl.a. gator, el, VA, fiber och värme.
- 2.2 Skulle det efter en geoteknisk undersökning av fastigheten visa sig att markförhållandena är väsentligt sämre än vad som i dag kan befaras, ska detta avtal omförhandlas.
- 2.3 Frode Laursen har rätt att när som helst under avtalstiden påkalla Optionen avseende hela eller del av Fastigheten genom skriftligt besked därom som skall vara Kommunen tillhanda före avtalstidens slut. Om Frode Laursen påkallar optionen avseende endast en del av Fastigheten skall detta avtal fortsätta att gälla under avtalstiden för den återstående delen av Fastigheten.
- 2.4 Ersättning för optionen utgår med 0,5 kr/kvm/år. Ersättningen skall betalas mot faktura, senast 2 veckor efter att Kommunstyrelsen i Eskilstuna har godkänt Avtalet. Vid ett förvärv av marken, dras erlagd ersättning för optionen av från köpeskillingen för marken.

3. AVTALSTID M.M.

- 3.1 Detta Avtal skall gälla från 2016-06-01 till 2023-05-31 Därefter ska, om båda parter så finner, en förhandling om förlängning av optionen göras.
- 3.2 Avtalet upphör automatiskt utan uppsägning vid avtalstidens utgång eller (i de delar som överlåts) när Parterna tecknar bindande fastighetsöverlåtelseavtal avseende hela eller delar av Fastigheten.

4. PARTERNAS ÖVRIGA ÅTAGANDEN

- 4.1 Kommunen svarar för att hantera eventuella föroreningar på Fastigheten.
- 4.2 Kommunen åtar sig att vid framtida överlåtelse enligt detta avtal, på egen bekostnad, ta bort stubbar från den del av Fastigheten som då överlåts. Kommunen förbehåller sig rätten att utan kostnad själv eller genom Eskilstuna Energi och miljö AB anlägga nödvändiga energianläggningar inom prickmark på Fastigheten.
- 4.3 Parterna skall efter bästa förmåga verka för att optionen fullgörs i enlighet med dess syfte och mening.

5. ÖVERLÅTELSE

Ingendera Part har rätt att överlåta detta Avtal eller sina rättigheter och skyldigheter enligt detsamma utan den andra Partens skriftliga samtycke.

6. MEDDELANDEN

- 6.1 Om inte annat särskilt anges skall meddelanden enligt detta Avtal ske skriftligen genom brev eller e-post till nedan angivna kontaktpersoner.

- 6.2 Meddelanden till Kommunen skall skickas till:

Eskilstuna kommun
Kommunledningskontoret, Mark och exploatering
Att: Magnus Nyström
631 86 Eskilstuna
Telefon: [070-340 22 24](tel:070-340 22 24)
E-post: magnus.nystrom@eskilstuna.se

- 6.3 Meddelanden till Frode Laursen skall skickas till:

Frode Laursen
Att: Anders Balle
Vittenvej 90, DK 8382 Hinnerup
Telefon: +45 87 646411
E-post: anbal@frode-laursen.com

7. ÖVERLÅTELSE AV BYGGRÄTTEN

- 7.1 Parterna är överens om att detta Avtal enbart uttrycker Parternas avsikter och inte innebär några bindande skyldighet för parterna att genomföra avtal om förvärv.

Överlåtelsen av Fastigheten och övriga åtaganden mellan Parterna skall regleras i ett särskilt fastighetsöverlåtelseavtal som skall innehålla sedvanliga garantier och villkor.

8. GILTIGHET

Parterna förutsätter att Eskilstuna kommunstyrelse genom beslut godkänner detta avtal samt tillhörande köpekontrakt. Om ovanstående förutsättning inte uppfylls är avtalet förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Eskilstuna den / 2016

den / 2016

ESKILSTUNA KOMMUN

FRODE LAURSEN HELSINGBORG AB

Jimmy Jansson, Kommunstyrelsens
ordförande

Thorkil Andersen, VD

Magnus Nyström, Mark- och
exploateringschef

