Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Vapensmeden 1

Förslag till beslut

1. Försäljning av fastigheten Vapensmeden 1 godkänns.

Sammanfattning

Fastigheten Vapensmeden 1 har under del av sommaren 2025 legat ute till försäljning via mäklare för att hitta potentiella intressenter som kan möjliggöra ett bevarande och en utveckling av fastigheten. Inkomna anbud och fortsatt dialog med en anbudslämnare (Ladingen Fastigheter AB) resulterade i ett förslag till köpekontrakt med ett nystartat dotterbolag i deras koncern, Aktiebolaget Grundstenen 201993 (unä Gamla Nygatan AB).

Den potentiella köparen ser framför sig en framtida utveckling av fastigheten med varsam renovering och möjliggöra uthyrning till mindre verksamheter, exempelvis kontor, studio, ateljé, café, restaurang, glassbar eller någon bostadslägenhet.

Kommunledningskontorets bedömning är att den aktuella potentiella köparen har mycket goda chanser att lyckas med ett genomförande av sin idé och föreslår därmed att kommunstyrelsen beslutar om försäljning enligt aktuellt avtalsförslag.

Ärendebeskrivning

Kommunen har under en längre tid utrett möjligheten till en rationell och varaktig användning av fastigheten Vapensmeden 1, det så kallade Fristadsreservatet. Fastigheten är belägen centralt i Eskilstuna vid korsningen av Bruksgatan och Nygatan, se kartbilaga (2025:4406). Byggnaderna används inte av någon av kommunens egna verksamheter och är i dagsläget tomställda. Byggnaderna inom fastigheten har ett omfattande renoveringsbehov av olika grader. Kommunen har också försökt att via detaljplanering planlägga för kompletterande byggrätter inom fastigheten, vilket visade sig vara omöjligt i den formen, på grund av fastighetens och byggnadernas höga kulturvärden. Ett genomförande av det riskerade att orsaka skada på riksintresset som fastigheten utgör en del av. Förvaltningen av fastigheten kostar kommunen pengar och byggnader som är tomställda tenderar att förfalla fortare än om de används och underhålls på ett ändamålsenligt sätt.

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Försäljningsuppdrag:

Under våren 2025 tog kommunen initiativ att lägga ut fastigheten till försäljning genom Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB. Under en period under försommar och sommar 2025 kunde potentiella köpare inkomma med anbud via mäklaren.

Inför uppdraget har kommunen försett mäklaren med tydlig information om byggnadernas höga kulturhistoriska värden. Till exempel har skriften ”Fristadshusen, igår, idag och imorgon” legat med som en bilaga i objektsbeskrivningen för att belysa kulturhistorikens värde. Kommunen har också klargjort att fri prövningsrätt föreligger, det vill säga att kommunen fritt kan välja att acceptera eller neka anbud.

Totalt inom två anbud. Det ena av anbuden var på 1 250 000 kronor och det andra var på 1 krona. Till anbud skulle intressent lämna en beskrivning av sin vision / önskade utveckling för fastigheten, samt en tidsplan för genomförande. Kommunen valde att gå vidare och föra dialog om villkor i ett eventuellt köpekontrakt med Ladingen Fastigheter AB som lämnat in det högsta anbudet. I anbudet har man lämnat in en utförlig beskriving vad man ser framför sig för framtida användning och plan för hur man avser gå tillväga samt grov tidplan för sitt genomförande.

Anbud nummer två var Sörmlands Timmerhus AB, se bilaga 4 (2025:4349), som bjöd 1 krona, med reservation att kunna betala mer om man fick svar på vissa frågor. Huvudinriktning var varsam renovering genom gedigen kunskap och att göra permanentboende/n att hyra ut.

Ladingen Fastigheter AB

Ladingen Fastigheter AB har utförligt beskrivit sin plan för fastigheten och organisation och exempel på tidigare projekt i sitt anbud, se bilaga 2 (2025:4343) och i en förtydligande tidplan, se bilaga 3 (2025:4344).

Sammanfattat beskriver potentiella köparen att man ser Vapensmeden 1 som en unik och kulturhistoriskt värdefull fastighet mitt i centra Eskilstuna, med anor från 1700 talet med karaktärsfull gårdsbild och stor utvecklingspotential. Deras plan är att varsamt renovera fastighetens byggnader och återställa dem till sin forna glans.

Planen är att skapa attraktiva och funktionella lokaler som möjliggör nya möjligheter för mindre lokala verksamheter, anpassade till fastighetens och områdets unika karaktär. Exempel på möjliga verksamheter är kontor, studio, ateljé, café, restaurang eller en glassbar. Man har även nämnt att det skulle kunna bli aktuellt med någon bostad. De avser att samarbeta med aktörer som delar deras syn på hållbar stadsutveckling och byggnadsvård.

Målsättningen för köparen är att förvandla Vapensmeden 1 till en levande och tillgänglig plats som bidrar till Eskilstunas identitet – där bebyggelsens historia möter framtidens behov.

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Kommunledningskontorets bedömning

Ladingen Fastigheter AB har visat en god förståelse i sitt anbud för fastighetens möjligheter och begränsningar. Man har visat en vision och plan som vid ett varsamt genomförande bedöms gynna både byggnaderna och fastighetens utveckling men också centrumutvecklingen i stort. Ett levande centrum är mycket viktigt för Eskilstuna.

Ladingen Fastigheter AB har också varit lyhörda vid förhandling om klausuler i föreslaget köpekontrakt, se bilaga 1 (2025:4401). Det finns för kommunen en återköpsmöjlighet inom två år om bolaget inte minst investerat en halv miljon kronor i dess underhåll inom de två åren. Kommunen får även möjlighet att kunna ta ut vite vid vissa förutsättningar upp till ett belopp motsvarande köpeskillingen om köparen inte erhållit startbesked eller slutbesked för minst en lokal eller en bostad enligt Plan- och bygglagen inom 18 respektive 26 månader.

Ladingen Fastigheter AB har god likviditet och soliditet samt lägsta riskklass enligt UC vid en utdragskontroll.

Ekonomi

Köpeskillingen är satt till 1 250 000 kronor och försäljningen bedöms generera en reavinst eftersom fastigheten ökat i värde sedan inköpet. Kommunen bedöms kunna spara cirka 100 000 kronor årligen i drift- och underhållskostnader som upphör för kommunen om fastigheten byter ägare.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

En försäljning bedöms innebära ett bidrag till flera av kommunens övergripande mål. Bedömning görs att försäljningen och ett genomförande av den potentiella köparens vision bidrar till framtida bevarande för byggnaderna inom fastigheten på ett gynnsamt sätt samt att fastigheten kommer att utvecklas på ett positivt sätt ur användningssynpunkt. Detta bidrar till ett levande och aktivt centrum. Det bedöms generera fler arbetstillfällen och större attraktion till Eskilstuna som stad.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

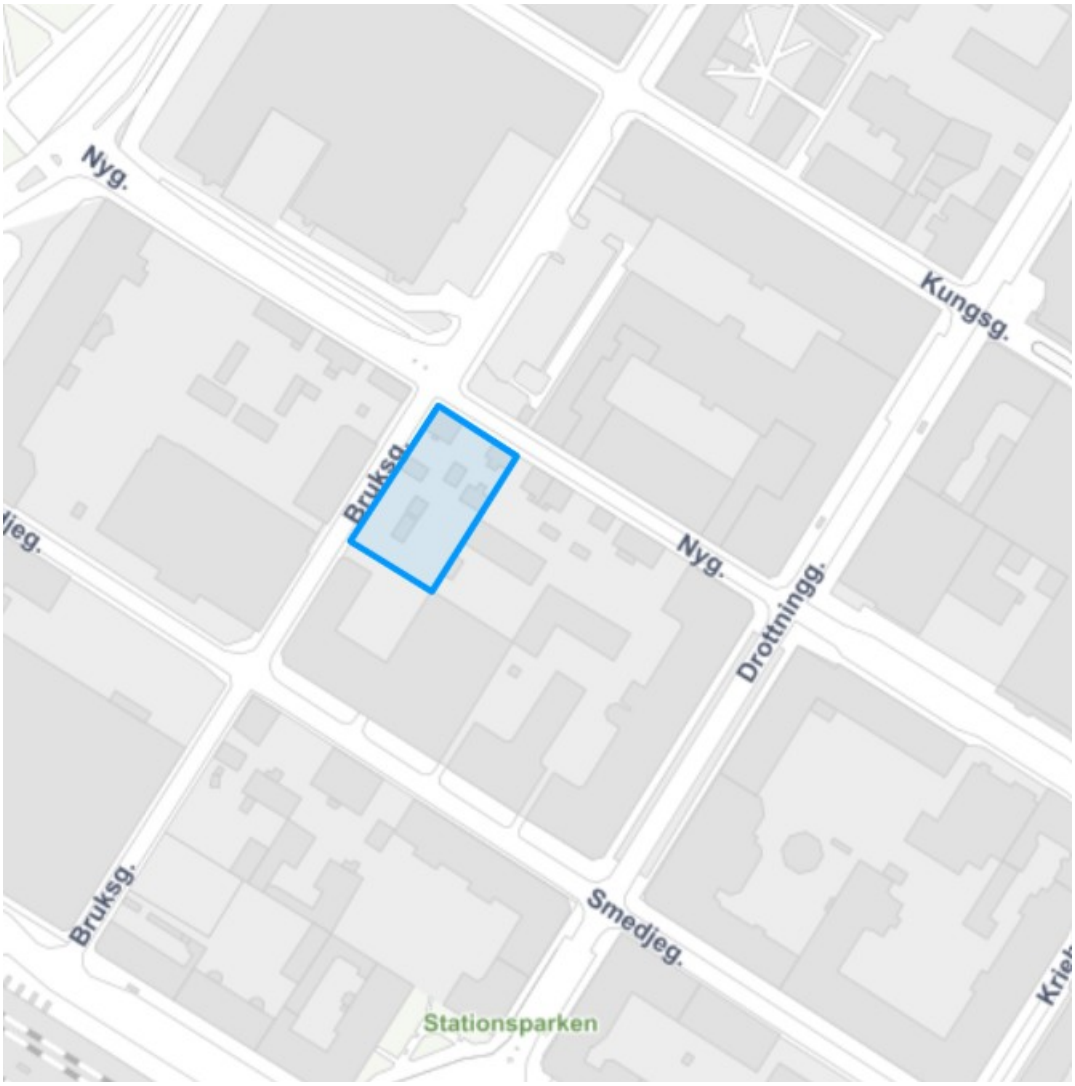
Kristina Birath
Fastighets- och miljödirektör

———

Beslutet skickas till:
Länsförsäkringar Fastigheter AB i Eskilstuna
Ladingen Fastigheter AB
Aktiebolaget Grundstenen 201993 (unä Gamla Nygatan AB)

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Kartbilaga, fastigheten Väpnaren 1



Fastigheten är belägen i hörnet Bruksgatan / Nygatan.

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Bud på fastigheten Vapensmeden 1, Nygatan 37, Eskilstuna

Eskilstuna, 11 juli 2025

Till: Ellinor Mersin och Annica Lövgren, LF Fastighetsförmedling

1. Bud

Vi erbjuder härmed 1 250 000 kronor för fastigheten Vapensmeden 1.

2. Vår vision för Vapensmeden 1 och varför Ladingen är rätt köpare

Vapensmeden 1 är en unik och kulturhistoriskt värdefull fastighet mitt i centrala Eskilstuna. Fastigheten, med sina anor från 1700-talet, har en karaktärsfull gårdsbild och stor utvecklingspotential.

Vår plan är att varsamt renovera fastighetens byggnader och återställa dem till sin forna glans. Vi kommer att skapa attraktiva och funktionella lokaler som möjliggör nya möjligheter för mindre lokala verksamheter, anpassade till fastighetens och områdets unika karaktär. Exempel på möjliga verksamheter är kontor, studio, ateljé, café, restaurang eller en glassbar. Vi avser att samarbeta med aktörer som delar vår syn på hållbar stadsutveckling och byggnadsvård.

Fastigheten Vapensmeden 1 på Nygatan 37 är en plats med djup historisk förankring i Eskilstunas identitet. Med bevarade byggnader från 1700-talet, tydliga kulturhistoriska värden och krav på byggnadsvård och varsam utveckling, krävs en köpare med erfarenhet, respekt för historien och en tydlig vision. Det är här Ladingen kommer in.

Vi på Ladingen är experter på att renovera och utveckla historiska fastigheter. Med stor omsorg och förståelse för kulturarv har vi i tidigare projekt visat hur äldre byggnader kan ges nytt liv, utan att förlora sin själ. Vi vet vad som krävs i form av byggnadsvård, samverkan med kommunen och hänsyn till bevarandekrav.

För Vapensmeden 1 ser vi en unik möjlighet att väcka liv i denna del av centrum genom att renovera byggnaderna med varsam hand och skapa en levande plats för människor att mötas och verka. Vår vision är att öppna upp området för olika typer av verksamheter – exempelvis kontor för kreativa näringar, ateljéer, caféer, små butiker, restauranger eller en glassbar – där historien får stå i centrum, men samtidigt bli en del av framtiden. Vi äger sen tidigare grannfastigheten Vattenpasset 3 så Vapensmeden 1 blir också ur ett förvaltningsperspektiv ett naturligt komplement för oss.

Vi har både resurser, erfarenhet och ett dokumenterat engagemang för att ta oss an projekt med höga kulturhistoriska krav. Vår målsättning är att förvandla Vapensmeden 1 till en levande och tillgänglig plats som bidrar till Eskilstunas identitet – där bebyggelsens historia möter framtidens behov.

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Att kommunen söker en köpare med en tydlig plan, en förståelse för platsens värde och ett engagemang för bevarande stämmer väl överens med vilka vi är och hur vi arbetar. Med Ladingen som ägare kan fastigheten utvecklas med respekt och omsorg, samtidigt som den blir en levande del av Eskilstuna igen.

Ladingen har lång erfarenhet av att förvalta, utveckla och förädla kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Bland våra meriter kan nämnas:

- Årets fastighetsprofil 2015, tilldelad av Fastighetsägarna MittNord.
- 2012: Sveriges Arkitekter Södermanlands arkitekturpris för återuppbyggnaden av Eskilstuna Stadshotell.
- 2012: Eskilstuna kommuns förtjänstmedalj, tilldelad vår grundare och styrelseordförande Bengt Olofsson.
- 2010: Nominering till Södermanlands arkitekturpris för ombyggnaden av Valpen 2.
- 2003: DBW:s byggnadsvårdspris, tilldelad bostadsfastigheten Pressen 7.
- Sedan 2006 är vi etablerade i Eskilstuna.

3. Köpare och ägarstruktur

Köpare kommer att vara ett dotterbolag inom Ladingen-koncernen, ett privatägt fastighetsbolag med långsiktigt ägande och förvaltning som inriktning.

Kontaktperson för affären:
Marcus Olofsson
Ladingen
Telefon: 0709203061
E-post: marcus@ladingen.se

4. Finansiering och tidsplan

Förvärvet kommer att finansieras med egna medel. Vi har god likviditet och behöver inte belåna fastigheten för köpet. Detta innebär att affären kan genomföras skyndsamt och utan beroenden av bankprocesser.

Vi står redo att slutföra affären enligt säljarens önskade tidsplan för kontraktsskrivning och tillträde.

Vi ser fram emot möjligheten att få utveckla Vapensmeden 1 och bidra till Eskilstunas stadsbild och kulturliv.

Med vänlig hälsning,

Marcus Olofsson
Ladingen
0709203061
marcus@ladingen.se

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Förenklad tidplan för Vapensmeden 1, Eskilstuna

Version: 16 september 2025 – övergripande underlag för dialog mellan Ladingen och Eskilstuna kommun

Syfte & inriktning

Varsam renovering av ett kulturhistoriskt kvarter till levande lokaler (kontor, studio/ateljé, café/restaurang m.m.). Arbetet bedrivs etappvis och i nära dialog med kommunen. Vi använder i första hand egen personal och närstående lokala entreprenörer. Tiderna nedan är preliminära och justeras vid behov.

Övergripande tidplan i steg

1) **Förberedelser & inriktning** *(ca 3–12 månader från tillträde)*
   • Snabb översyn av nuläget (tak/fasad/fönster, fukt/avvattning, installationer, brandsäkerhet/tillgänglighet på en övergripande nivå).
   • Verksamhetsinriktning: vilka lokaler vi siktar på och hur gårdsmiljön aktiveras.
   • Uthyrning: föra dialog med intressenter och siktar på LOI med 1–2 hyresgäster innan större invändiga arbeten.
   • Förbereda de tillstånd som behövs (bygglov/anmälan vid behov).
   • Upplägg för upphandling: primärt egen personal + närstående entreprenörer.

2) **Start renovering – Etapp 1: Yttre skal** *(ca 12–24 månader)*
   • Tak, fasader, fönster/dörrar, dränering och eventuella stomsäkringar.
   • Mål: tätt hus och säkrade värden där man bevarar det kulturhistoriska arvet.

3) **Etapp 2: Tekniska system & invändiga arbeten** *(ca 12–24 månader, delvis överlapp med slutet av Etapp 1)*
   • Stammar, el, VVS samt brandskydd och tillgänglighet i den omfattning som krävs.
   • **Lokalanpassningar rullande** efter tecknade hyresavtal; provdrift och besiktningar per del.
   • Successiva inflyttningar.

4) **Eftermarknad & aktivering** *(3–6 månader)*
   • Finjustering, inflyttningsstöd och uppföljning av energi och drift.

Uppskattad total tid: cirka **3–4 år** från tillträde (inkl. 3–12 mån förberedelser/inriktning och 2–3 år renovering i etapper).

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Enkelt tidsband (exempel från tillträde)

Period	Fokus
0–6 månader	Förberedelser & inriktning, tidig uthyrningsdialog
6–12 månader	Forts. inriktning/upphandling/tillstånd; start Etapp 1 (yttre skal)
År 2	Slut Etapp 1; start Etapp 2 (teknik/invändigt); lokalanpassningar rullande
År 3	Forts. Etapp 2, successiva inflyttningar; eftermarknad/aktivering

Samverkan med kommunen (oförändrad inriktning)

- Uppstartsmöte efter tillträde för att stämma av arbetssätt, kontaktvägar och vilka underlag som är lämpliga.
- Regelbunden, löpande dialog med kommunen gällande planerade arbeten och eventuella tillstånd.
- Vi håller kommunikationen tydlig och försiktig: vi lovar inte mer än vi säkert kan leverera.

Nyckelprinciper (kompakt)

- **Varsamhet och återbruk** där det är möjligt.
- **Etappvis produktion**: börja med det som alltid behövs (yttertak, fasad, fönster).
- **Uthyrning i takt med bygg**: lokalanpassa när avtal tecknas.
- **Kostnadskontroll**: eget/närstående utförande där det är lämpligt, men ändå fokus på kvalité och lämpliga materialval som står sig över tid.

Nästa steg vid tillträde (0–12 veckor)

1. Uppstartsmöte med kommunen.
2. Snabb översyn av tak/fasad/fönster och eventuella akuta åtgärder.
3. Workshop för verksamhetsinriktning (målgrupper, lokalstorlekar, gemensamma ytor).

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

4. Starta uthyrningsdialog och förhandla LOI med 1–2 ankare.

5. Fastställa tidig upphandlingsplan med egen personal/närstående entreprenörer.

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Outlook

Fw: Anbud Nygatan 37/Vapensmeden 1 Eskilstuna

Från Ellinor Mersin <ellinor.mersin@lansfast.se>
Datum Tis 2025-09-02 20:32
Till Daniel Ryttar <daniel.ryttar@eskilstuna.se>

Hej Daniel!

Det kom in ett till anbud igår. Se nedan och bifogat.

Vi kanske kan höras på telefon under morgondagen? 😊

Med vänlig hälsning
Ellinor Mersin
Fastighetsmäklare

LF Fastighetsförmedling
0767-60 86 00
ellinor.mersin@lansfast.se
lansfast.se
Libergsgatan 8 | 632 21 Eskilstuna

LF Fastighetsförmedling

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av
LF Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy

Från: Ellinor Mersin <ellinor.mersin@lansfast.se>
Skickat: Monday, September 1, 2025 6:52:34 PM
Till: Ulf Berglund <ulf.berglund@telia.com>
Ämne: Re: Anbud Nygatan 37/Vapensmeden 1 Eskilstuna

Hej Ulf!

Tack för ditt mail och anbud.

Jag bekräftar härmed att det mottagits och kommer lämna över det i sin helhet med frågeställningar och anbud till kommunen för återkoppling.

Med vänlig hälsning
Ellinor Mersin
Fastighetsmäklare

LF Fastighetsförmedling
0767-60 86 00
ellinor.mersin@lansfast.se
lansfast.se
Libergsgatan 8 | 632 21 Eskilstuna

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

LF Fastighetsförmedling

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av
LF Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy

Från: Ulf Berglund <ulf.berglund@telia.com>
Skickat: Monday, September 1, 2025 6:39:33 PM
Till: Ellinor Mersin <ellinor.mersin@lansfast.se>
Ämne: Anbud Nygatan 37/Vapensmeden 1 Eskilstuna

Hej Ellinor

Jag bifogar här vårt anbud och beskrivning gällande Nygatan 37/Vapensmeden 1 Eskilstuna
samt följebrev med frågeställningar som är mycket viktiga vid en eventuell affär.

Bud 1kr
Budet kan korrigeras vid konkreta svar på vårt frågeunderlag gällande Nygatan 37/Vapensmeden 1 Eskilstuna!

Som läget är i skrivande stund att vi som köpare inte vet vad som får eller inte får göras med hus och hela fastigheten gör att något högre bud inte kan läggas idag! Vi får dessutom intrycket att varken kommunen eller länsstyrelsen är intresserade av att hjälpa till med information om vad som får göras på fastigheten i och med husen!

Vi är beredda att möta representanter från kommunen och länsstyrelsen för att gå igenom husen och fastigheten noggrant och på så sätt lägga en bra grund och utgångspunkt för en varsam och hållbar restaurering/renovering.
En intressant sak i sammanhanget är att vi som då var medlemmar i Byggnadsvårdsgruppen i Sörmland för drygt 20 år sedan mötte kommunen och Eskilstunamuseer på plats på Nygatan 37/Vapensmeden 1 för att utveckla och levandegöra området!

Vi är mycket intresserade av fastigheten. Våra planer för fastigheten är att med stor respekt för de befintliga husen inreda permanentboenden med för husen minsta möjliga ingrepp samtidigt som boendemiljöerna måste innehålla moderna faciliteter så som kök, badrum och tvättstuga. Vi avser att göra fastigheten levande genom att bevara så mycket som möjligt samtidigt som de eventuella boende har möjlighet till ett intressant, kulturhistoriskt och trevligt boende på 2020 talet med stor respekt för och bevarande av miljöerna och utförande från 17-18 och 1900 talet. Vi har för avsikt att hyra ut permanentboendena för att på så sätt ha kontroll på att miljöerna bibehålls i önskat skick.

Sörmlands Timmerhus AB/Ulf Berglund nedan benämnda vi har sedan 1988 arbetat med timmerhus och kulturmiljöer. Renovering restaurering samt nybyggnation av timmerhus!
Byggnadsvård i rätt bemärkelse bestående av att inte göra mer än det som behövs på äldrehus och bebyggelse. Vi har arbetat med renovering/restaurering av timmerhus och stolpverk, målning med och egen tillverkning av linoljefärg, limfärger, och rödfärg bland annat! Murning av spisar o skorstenar med kalkbruk! Handhyvling av exempelvis tak, golv och lister. Vi utför lerklining samt sättning av stengrunder! Vi har ett lager av återvunnet material som enkupigt handslaget tegel, munblåst glas, fönster, dörrar kammarlås, gångjärn, handsmiddspik stallampor o andra belysningar, golv och tak med mera. Vi använder dessa material vid restaurering och renovering! Vi har även ombesörjt ett antal flyttningar av hela hus i de fall där de inte kunnat stå kvar på ursprunglig plats!

Köparen är
Sörmlands Timmerhus AB
Ägare av

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)

Sörmlands Timmerhus AB är Ulf Berglund

Finansiering av köpet görs med egna medel varför det kan ske efter överenskommelse!

Vi bifogar här också vårt följebrev med frågeställningar.

Bekräfta gärna att mitt mejl nått dig idag 1/9 2025

Mvh
Ulf Berglund
Sörmlands Timmerhus AB
Österby Gård
635 17 Näshulta
0705329242 Ulf
ulf.berglund@telia.com

Samlingshandlingen beställd av: Madelene Sönnerfors. (MADSON)