

§ 27

Dnr KS 2022/00071-3.3.1

**Beslut - Köp av fastigheten Forstmästaren 1 i Malmaberg**

**Beslut**

Förslag till kommunfullmäktige

Köpeavtalet avseende fastigheten Forstmästaren 1 i Malmaberg, godkänns.

**Särskilt yttrande**

Elisabeth Unell (M), Anna Hård af Segerstad (M), Marcus Jacobsson (M), Caroline Högström (M), Eleonore Lundkvist (M), Stefan Lindh (M), Amanda Grönlund (KD), Samuel Stengård (KD) och Emil Thessén (-) inkommer med ett särskilt yttrande.

"Vi ser det som bra att vi nu kommer tillskott med ny aktör för byggnation av nödvändiga ägarlägenheter i området som är i det expansiva Finnslättområdet närhet. Det som i denna affär som helhet är märkligt och värt att notera är stadens utformning av avtal i detta köp möjliggör för aktörer att få mark tilldelad och under en 3 års period inte uppföra bostäder enligt avtalet utan man hittar kryphål för att komma runt kraven och sedan sälja tillbaka marken till staden med en dryg 35% vinst mot köpesumman. Att aktörer handlar på detta sätt kräver en skarpare avtalsskrivning från staden där krav på slutdatum för färdigställande bör finnas med och klausul för återköp utifrån köpesumman vid tilldelning bör ligga som grund till återköp. Moderaterna och Kristdemokraterna har i fastighetsnämnden drivit på för att komma till skott i frågan om återköpsklausul under flera år, bland genom yrkande på fastighetsnämnden i juni 2020."

**Ärendebeskrivning**

Detaljplan för del av Västerås 3:12 m.fl., Björskogsgatan, Västerås (Dp 1841) vann laga kraft 2018-05-02. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse, byggrätten omfattar 6 300 kvm BTA. Genom markanvisning och därefter marköverlåtelse har staden sålt fastigheten till Riksbyggen i februari 2019. Eftersom byggnationen inte kommit igång som planerat så har staden och Riksbyggen kommit överens om att staden köper fastigheten till en köpeskillning om 27 miljoner kronor. Tillträde sker i januari 2022. Kostnaden för att köpa fastigheten ryms inom fastighetsnämndens exploateringsbudget.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-01-23 att förslag till köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige

Köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

**Yrkanden**

Jesper Brandberg (L) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag.

**Proposition**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut, stadsledningskontorets förslag, och att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med detta.

**Kopia till**

Fastighetsnämnden



Kommunstyrelsen  
Helena Felldin  
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till  
Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen

## **Tjänsteutlåtande - Köp av fastigheten Forstmästaren 1 i Malmaberg**

### **Förslag till beslut**

Förslag till kommunfullmäktige

Köpeavtalet avseende fastigheten Forstmästaren 1 i Malmaberg, godkänns.

### **Ärendebeskrivning**

Detaljplan för del av Västerås 3:12 m.fl., Björskogsgatan, Västerås (Dp 1841) vann laga kraft 2018-05-02. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse, byggrätten omfattar 6 300 kvm BTA. Genom markanvisning och därefter marköverlåtelse har staden sålt fastigheten till Riksbyggen i februari 2019. Eftersom byggnationen inte kommit igång som planerat så har staden och Riksbyggen kommit överens om att staden köper fastigheten till en köpeskilling om 27 miljoner kronor. Tillträde sker i januari 2022. Kostnaden för att köpa fastigheten ryms inom fastighetsnämndens exploateringsbudget.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-11-23 att förslag till köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige

Köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

### **Beslutsmotivering**

Riksbyggen tillträdde fastigheten i februari 2019. Byggnationen har inte kommit igång i enlighet med köpe- och genomförandeavtalet. I syfte att säkerställa att fastigheten bebyggs har staden fört dialog med Riksbyggen och parterna har enats om att staden köper fastigheten Forstmästaren 1 för en köpeskilling om 27 miljoner kronor vilket motsvarar de kostnader inklusive förvärv (ca 19,8 miljoner kronor), myndighetsavgifter och lagfartskostnad som Riksbyggen haft för fastigheten.

Då köpet har en köpeskilling överstigande 20 miljoner kronor betyder det att köpeavtalet måste godkännas av kommunfullmäktige.

**Juridisk bedömning**

Fastighetsnämnden har rätt att fatta beslut om köp och försäljning av fastigheter till ett maximalt värde av 20 miljoner kronor. Vid försäljningar som överstiger detta belopp ska kommunfullmäktige fatta beslut.

**Ekonomisk bedömning**

Kostnaden för att köpa fastigheten ryms inom fastighetsnämndens exploateringsbudget.

**Hållbar utveckling**

Detaljplanen för Västerås 3:12 m.fl., Björskogsgatan går i linje med stadens översiktsplan och bedöms således bidra till en hållbar utveckling.

Helene Öhrling  
Stadsdirektör

Christin Tjärnheden  
Direktör strategisk  
samhällsutveckling

§ 283

Dnr FN 2021/00377-3.3.1

**Beslut - Förvärv av fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg**

**Beslut**

Förslag till köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

**Ärendebeskrivning**

Detaljplan för del av Västerås 3:12 m.fl., Björskogsgatan, Västerås (Dp 1841) vann laga kraft 2018-05-02. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse, byggrätten omfattar 6 300 kvm BTA. Genom markanvisning och därefter marköverlåtelse har staden sålt fastigheten till Riksbyggen i februari 2019. Eftersom byggnationen inte kommit igång som planerat så har staden och Riksbyggen kommit överens om att staden köper fastigheten till en köpeskilling om 27 miljoner kronor. Tillträde sker i januari 2022. Kostnaden för att köpa fastigheten ryms inom fastighetsnämndens exploateringsbudget.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har till fastighetsnämnden lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

**Yrkanden**

Eleonore Lundkvist (M), Staffan Jansson (S) och Eric Söderberg (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.



Teknik- och fastighetsförvaltningen  
Isabell Lundberg  
Epost: isabell.lundberg@vasteras.se

Kopia till

Fastighetsnämnden

## Tjänsteutlåtande - Förvärv av fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg

### Förslag till beslut

Förslag till köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

### Ärendebeskrivning

Detaljplan för del av Västerås 3:12 m.fl., Björskogsgatan, Västerås (Dp 1841) vann laga kraft 2018-05-02. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse, byggrätten omfattar 6 300 kvm BTA. Genom markanvisning och därefter marköverlåtelse har staden sålt fastigheten till Riksbyggen i februari 2019. Eftersom byggnationen inte kommit igång som planerat så har staden och Riksbyggen kommit överens om att staden köper fastigheten till en köpeskillning om 27 miljoner kronor. Tillträde sker i januari 2022. Kostnaden för att köpa fastigheten ryms inom fastighetsnämndens exploateringsbudget.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har till fastighetsnämnden lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till köpeavtal avseende fastigheten Forstmästaren 1, Malmaberg godkänns.

### Beslutsmotivering

Detaljplanen för del av Västerås 3:12 som vann laga kraft i maj 2018 möjliggör 6 300 kvm BTA bostad uppdelat på fyra punkthus, cirka 85 lägenheter. Staden och Riksbyggen tecknade köpe- och genomförandeavtal i maj 2018. Riksbyggen tillträdde fastigheten i februari 2019. Byggnationen har inte kommit igång i enlighet med köpe- och genomförandeavtalet. Enligt avtalet ska byggnationen vara påbörjad inom ett år från tillträdet annars utgår ett vite om 20 procent av köpeskillingen, cirka 4 miljoner kronor.

Endast vissa markarbeten är påbörjade av Riksbyggen. Kring fastigheten finns ett byggstängsel men i övrigt pågår ingen byggnation. Fastigheten ligger i nära anslutning till Malmabergsskolan. En byggarbetsplats utan aktivitet och bemanning i direkt anslutning till en skola är en potentiell säkerhetsrisk för skolbarnen.

I syfte att säkerställa att fastigheten bebyggs har staden fört dialog med Riksbyggen och parterna har enats om att staden köper fastigheten Forstmästaren 1 för en köpeskillning om 27 miljoner kronor vilket motsvarar de kostnader inklusive förvärv (ca 19,8 miljoner kronor), myndighetsavgifter och lagfartskostnad som Riksbyggen haft för fastigheten. Detta motsvarar ett

byggrättspris på 4 286 kronor. Kostnaden för att köpa fastigheten ryms inom fastighetsnämndens exploateringsbudget. Under 2022 förväntas fastigheten säljas till en exploatör som ska uppföra ägarlägenheter inom fastigheten. Exploatören ska utses genom en markanvisningstävling. Fastigheten, med läge i nära anslutning till Finnslätten, är lämplig för ägarlägenheter med målgrupp förvärsarbetande på Finnslätten.



Fastighetens läge på Malmaberg i nära anslutning till Finnslätten.

## TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hans Näslund

Direktör

Isabell Lundberg

Enhetschef

# PLANKARTA



*Gällande detaljplan.*



# KÖPEAVTAL

## PARTER

### Säljare

Riksbyggen ekonomisk förening, org. nr. 702001-7781, 106 18 Stockholm, nedan kallad Säljaren.

### Köpare

Västerås stad, fastighetsnämnden, org. nr. 212000-2080, 721 87 Västerås, nedan kallad Köparen.

### Fastigheten

Västerås Forstmästaren 1, nedan kallad Fastigheten.

---

Mellan ovan nämnda parter tecknas följande Köpeavtal, nedan kallat Avtalet.

- § 1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten Västerås Forstmästaren 1 till Köparen på de villkor som stadgas av Avtalet och bilagor. Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen mot erläggande av köpeskillingen.
- § 2 Köpeskillingen för Fastigheten utgör 27 000 000 kronor (tjugosju miljoner kronor) som erlägges i sin helhet på Tillträdesdagen.
- § 3 Köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen till Säljarens konto hos Swedbank, nr. 8901-1 964 679 560 – 0.
- § 4 Erläggs inte köpeskillingen enligt ovan har Säljaren rätt att häva köpet.
- § 5 Tillträde ska äga rum hos Köparen i Västerås stadshus på Tillträdesdagen, varvid följande åtgärder ska vidtas;
- Köparen ska erlägga köpeskillingen i enlighet med §§ 2-3.
  - Säljaren ska tillse att samtliga pantbrev uttagna i Fastigheten uppgående till totalt 744 000 kronor, finns tillgängliga för Köparen i ägararkivet eller överlämna sedvanlig leveransförbindelse avseende detta.
  - Säljaren ska överlämna ett kvitterat och av två vittnen bevittnat köpebrev i original för Fastigheten.
  - Köparen tillträder fastigheten 2022-01-18, ("Tillträdesdagen").
- § 6 Säljaren ska betala alla kostnader förutom fastighetsskatt rörande Fastigheten som avser tiden fram till Tillträdesdagen och Köparen från och med Tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla för intäkter. För fastighetsskatt gäller att Köparen betalar fastighetsskatt från och med 2023-01-01

- § 7 Säljaren lämnar följande **garantier** till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per avtalsdagen och Tillträdesdagen, såvitt inte annat särskilt anges nedan.
- Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
  - Fastigheten besväras inte av andra belastningar än vad som framgår av bilaga 1 eller av Avtalet i övrigt.
  - Pantbrev uttagna i Fastigheten är inte pantsatta efter betalning av Köpeskillingen.
  - Säljaren har inte per avtalsdagen mottagit föreläggande eller åläggande beträffande Fastigheten eller på Fastigheten bedriven verksamhet som inte har åtgärdats eller slutligt avskrivits och det föreligger inga omständigheter som ger skäl att anta att ett sådant föreläggande eller åläggande kan väntas.
  - Samtliga åtgärder på Fastigheten har skett i enlighet med permanenta lov, tillstånd, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut, och Fastigheten används i enlighet med gällande bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut.
  - Med undantag för vad som framgår av detta Avtal, pågår det inte per avtalsdagen eller Tillträdesdagen några entreprenad-, underhålls- eller andra arbeten på Fastigheten.
  - Det finns inga utestående förpliktelser avseende investeringar i och förbättringar av byggnader eller Fastigheten.
  - Det finns inte per avtalsdagen några oreglerade försäkringskrav som Säljaren anmält avseende Fastigheten.
  - De handlingar som Säljaren överlämnar till Köparen på Tillträdesdagen är fullständiga och korrekta med avseende på avdragen investeringsmoms och inga omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen kan leda till återbetalningsskyldighet avseende mervärdesskatt för Köparen.
  - Säljaren har avseende Fastigheten uppfyllt alla registreringskrav hos Skatteverket i enlighet med vad som krävs enligt svensk lag.
  - Säljaren är med avseende på Fastigheten eller förhållanden som rör Fastigheten per avtalsdagen inte part i rättegång, skiljeförfarande, eller annan tvist, och ingen sådan tvist eller sådant förfarande är ej heller att förvänta.
  - All information om Fastigheten som lämnats av Säljaren var när den lämnades och är fortfarande på avtalsdagen riktig och fullständig i alla väsentliga avseenden. Säljaren har inte medvetet eller av oaktsamhet undanhållit Köparen någon information om Fastigheten eller förhållanden som avser dem som skulle vara av betydelse för en professionell köpare av Fastigheten på de villkor som framgår av Avtalet.
- § 8 Köparen förklarar sig härmed godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Säljaren p g a fel och brister i fastigheten.

- § 9 Säljaren ska från avtalsdagen till Tillträdesdagen fortsätta att förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig att inte träda in i nya hyresavtal, ingå andra väsentliga avtal som skulle binda Köparen efter tillträdet eller fatta viktigare beslut angående Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.
- § 10 Köparen står faran för Fastigheten från och med Tillträdesdagen.
- § 11 Säljaren ansvarar för att Fastigheten är försäkrad med en försäkring som motsvarar en fullvärdesförsäkring fram till tillträdet. Köparen ansvarar för att Fastighetens försäkringsskydd efter Tillträdesdagen.
- § 12 Säljaren ska tillse att samtliga till Fastigheten knutna avtal ska upphöra senast per Tillträdesdagen och Säljaren ska ensam bära samtliga kostnader förknippade därmed.
- § 13 Skulle Fastigheten före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annan skada, som inte är avhjälpt på Tillträdesdagen, ska köpet av Fastigheten trots dessa fullföljas, varvid Köparen, mot erläggande av köpeskillingen, inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning.
- § 14 Köparen svarar för lagfarts- och inskrivningskostnader i samband med detta förvärv.
- § 15 I övrigt gäller vad som i lag stadgas om köp av fast egendom.
- § 16 Ingendera parten har rätt att överlåta detta avtal eller rättigheter eller skyldigheter härförliga till Avtalet utan den andre partens skriftliga medgivande.
- § 17 Avtalet är giltigt endast under förutsättning att Avtalet till alla delar godkänns av Västerås stad genom beslut som vinner laga kraft.
- § 18 Tvist angående tolkning eller tillämpning av Avtalet och härmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

Bilagor:

Bilaga 1 Utdrag från Fastighetsregistret.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Västerås 2021 - -

Riksbyggen ekonomisk förening

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Västerås 2021 - -

För Västerås stad

\_\_\_\_\_

Hans Näslund

\_\_\_\_\_

Isabell Lundberg

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande

Namnförtydligande



### Fastighet

#### Beteckning

Västerås  
Forstmästaren 1

#### UUID:

909a6a76-6881-90ec-e040-ed8f66444c3f

#### Senaste ändringen i allmänna delen

2019-01-28

#### Nyckel:

190082290

#### Län- och kommunkod

1980

#### Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-09-18

#### Distrikt

Badelunda

#### Distriktskod

214041

#### Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2021-11-01

### Adress

#### Adress

Björskogsgatan 8  
723 40 Västerås

### Läge, karta

#### Område

1

#### N (SWEREF 99 TM)

6610736.2

#### E (SWEREF 99 TM)

589464.5

### Areal

#### Område

Totalt

#### Totalareal

5 779 kvm

#### Därav landareal

5 779 kvm

#### Därav vattenareal

### Lagfart

#### Ägare

702001-7781

Riksbyggen Ek För

106 18 Stockholm

#### Andel

1/1

#### Inskrivningsdag

2019-02-13

#### Akt

D-2019-00098521:1

Köp (även transportköp): 2019-02-05

Köpeskilling: 19.787.000 SEK, avser hela fastigheten.

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 744.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	522.000 SEK	1971-08-18	71/1770
5	222.000 SEK	1971-08-18	71/1771

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1920-05-03	20/460
2	Avtalsservitut kraftledning	1923-10-15	23/755
3	Avtalsservitut ledning mm	1970-02-18	70/183

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-20/460.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-23/755.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-70/183.1
	Beskrivning: Ledning mm		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Planer**

Detaljplan: Malmabergsskolan 1 m.fl.

**Datum**                      **Akt**  
 2007-10-23                      1980K-P2007/73  
 Laga kraft: 2007-11-27 1980

Genomf. start:  
 2007-11-27  
 Genomf. slut:  
 2012-11-26

Detaljplan: Del av västerås 3:12, Björskogsgatan

2017-12-14                      1980K-P2018/53  
 Laga kraft: 2018-05-02 1980

Genomf. start:  
 2018-05-03  
 Genomf. slut:  
 2023-05-02

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

236466-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2021	10.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
702001-7781 Riksbyggen Ekonomisk Förening 106 18 Stockholm	1/1	Ekonomisk förening	Lagfart eller Tomträtt

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-07-29	1980K-218/1954
Sammanläggning	1954-10-29	
Fastighetsreglering	2010-03-30	1980K-2008/84
Fastighetsreglering	2019-01-28	1980K-2018/72

**Avskild mark**

Västerås Forstmästaren 2

**Ursprung**

Västerås Västerås 3:11, 3:12

**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Forstmästaren 1	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning:</b> Mora
	<b>Telefon:</b> 0771-63 63 63