
AVSIKTSFÖRKLARING - AVSEENDE FASTIGHETSFÖRVARV DEL AV FASTIGHETEN VÄNTAN 7

1. Parter

Säljare: Region Västmanland, org. nr 232100-0172, 721 89 Västerås ("**Regionen**")

Köpare: Hallstahammars kommun, org. nr 212000-2064, 734 80 Hallstahammar ("**Kommunen**")

Kontaktpersoner:

- Regionen: Stefan Rindetoft, Fastighetschef,
stefan.rindetoft@regionvastmanland.se, 021-175519
- Kommunen: Oscar Bogren, Områdeschef Samhällsbyggnad och Näringsliv,
oscar.bogren@hallstahammar.se, 0220-240630

2. Bakgrund

Regionen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Hallstahammar Väntan 7 ("**Väntan 7**"). Väntan 7 är idag bebyggd, byggnaderna benämns i det följande Hus 01, 02, 03, 04, 05 och 06 och framgår av Bilaga 1. Regionen bedriver per idag en vårdcentral i bl.a. Hus 01. Regionen avser att riva Hus 04 och 05 och uppföra en ny vårdcentral inom den del av Väntan 7 som kommer att vara kvar i Regionens ägo.

Parterna har inlett dialog om att Kommunen vill förvärva ett område som idag utgör del av fastigheten Väntan 7 (definierat såsom "Objektet" nedan) innehållande Hus 01, 02, 03 och 06. Kommunen är idag hyresgäst i vissa lokaler inom Objektet. För Kommunen innebär ett förvärv av Objektet en möjlighet att på sikt kunna flytta delar av kommunens verksamheter från nuvarande kommunhus till ett mer centralt läge i samhället, i syfte att stärka tillgänglighet och service. Efter en eventuell lantmäteriförrättning (avstyckning/fastighetsreglering) och överlåtelse av Objektet avser Regionen att kvarstå som ägare till den kvarvarande delen av Väntan 7.

Denna avsiktsförklaring anger parternas gemensamma inriktning samt preliminära principer och process för att nå ett slutligt skriftligt köpeavtal ("**Avtalet**"), inklusive nödvändig fastighetsbildning.

3. Objekt

Avsikten avser överlåtelse av:

- Del av fastigheten Väntan 7, Hallstahammars kommun, inklusive anläggningar/byggnader, markerat på Bilaga 2 ("**Objektet**").
- Objektets areal: ca 7 340 kvadratmeter (preliminärt).

AVSIKTSFÖRKLARING - AVSEENDE FASTIGHETSFÖRVARV DEL AV FASTIGHETEN VÄNTAN 7

4. Fastighetsbildning (Förrättning)

Parterna är överens om att Objektet behöver avgränsas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Förrättningens utfall ska i huvudsak motsvara parternas avsikt enligt Bilaga 2 och ska särskilt beakta tillfarter, rättigheter och teknisk försörjning. Parterna accepterar dock att finna sig i mindre avvikelser beträffande gränser samt andra nödvändiga beslut (såsom, men inte uteslutande, nödvändiga servitut, gemensamhetsanläggningar, justerade andelstal i gemensamhetsanläggning) som Lantmäteriet fattar som ett led i att genomföra förrättningen.

5. Syfte och huvudsakliga principer

Parternas gemensamma syfte är att genomföra ett förvärv som:

- möjliggör Kommunens långsiktiga lokalisering av verksamheter i ett mer centralt läge
- samtidigt möjliggöra Regionens rivning av byggnader benämnda hus 04 respektive hus 05 samt nybyggnation av vårdcentral inklusive, i förekommande fall, Regionens förhyrning av befintlig vårdcentral till dess nybyggnationen är klar
- reglerar risker och ansvar kopplade till teknik, miljö, rättigheter och befintliga avtal.

6. Köpeskilling m.m.

Köpeskillingen för Objektet fastställs genom överenskommelse vid ett senare tillfälle med utgångspunkt i marknadsvärdering.

7. Due diligence

Kommunen avser genomföra granskning (due diligence) av Objektet omfattande bland annat:

- fastighetsrätt (lagfart, inteckningar, servitut, ledningsrätter, planförhållanden)
- tekniskt skick (byggnad/anläggningar/mark, installationer, energi, underhållsbehov)
- miljö (föroreningar, riskbedömningar, myndighetskrav)
- hyres-/nyttjanderätter och övriga avtal
- driftkostnader och pågående ärenden/projekt som kan påverka objektet

Regionen ska tillhandahålla skäligt underlag och tillträde för besiktningar enligt överenskommen plan, med beaktande av verksamhets- och säkerhetskrav. För att Avtalet ska ingås mellan parterna krävs bl.a. att due diligence utfaller tillfredsställande för Kommunen samt att parterna enas om ansvarsfördelning avseende identifierade brister, slutlig köpeskilling m.m.

8. Avgränsning, funktion och kartbilaga

Parterna är överens om att Objektet ska definieras genom kartbilaga (Bilaga 2).

AVSIKTSFÖRKLARING - AVSEENDE FASTIGHETSFÖRVARV DEL AV FASTIGHETEN VÄNTAN 7

9. Samordning med Regionens rivning och nybyggnation

Parterna ska samordna processen med hänsyn till Regionens planerade rivning och uppförande av ny vårdcentral. Parterna ska upprätta en gemensam, preliminär samordningsplan som omfattar tidplan, logistik, tillfälliga lösningar, tillgänglighet och gränsdragningar så att respektive parts projekt kan genomföras utan onödiga förseningar.

10. Ledningar, försörjningssystem och rättigheter

Parterna ska klargöra befintliga och planerade behov av VA, dagvatten, el, fiber, fjärrvärme och andra tekniska försörjningssystem inom och i anslutning till Objektet. Nödvändiga rättigheter ska säkras genom ledningsrätt, servitut och/eller nyttjanderätt. Kostnads- och ansvarsfördelning för eventuella omläggningar/flyttar ska regleras i Avtalet och/eller separat genomförandeavtal.

11. Tillfälliga nyttjanderätter under bygg- och genomförandetid

Om rivning, nybyggnation, förrättning eller andra genomförandeåtgärder medför behov av tillfälligt nyttjande av mark (t.ex. etableringsytor, provisoriska gångstråk, angöring eller transporter), ska sådant nyttjande regleras genom särskilt avtal om tillfällig nyttjanderätt, inklusive villkor för tid, återställande, ansvar och ersättning.

Parterna är överens om att Regionen ska få teckna ett för Regionen flexibelt hyresavtal för att kunna fortsätta bedriva den befintliga vårdcentralen inom Objektet till dess att Regionens byggnation av ny vårdcentral är klar för inflyttning. Utkast på sådant hyresavtal ska biläggas Avtalet.

12. Miljö- och rivningsrelaterade frågor

Med anledning av planerad rivning och utveckling av området ska parterna särskilt beakta miljöfrågor. Resultat från relevanta utredningar och inventeringar (t.ex. miljöteknisk markundersökning och rivningsinventering där tillämpligt) ska diskuteras parterna emellan.

13. Verksamhetskrav, tillgänglighet och trygghet

Parterna ska i den fortsatta processen beakta att området kan komma att rymma flera publika verksamheter. Avgränsning och utformning ska därför ta hänsyn till tillgänglighet, besöksflöden, orienterbarhet, trygghet och arbetsmiljö, i den mån det påverkar objektets omfattning och nödvändiga rättigheter.

AVSIKTSFÖRKLARING - AVSEENDE FASTIGHETSFÖRVARV DEL AV FASTIGHETEN VÄNTAN 7

14. Villkor för genomförande

Avtalet ska i förekommande fall vara villkorat av att:

1. erforderliga politiska beslut fattas av respektive part
2. Förrättning kan genomföras så att Objektets omfattning, rättigheter och funktion motsvarar parternas avsikt enligt Bilaga 2 (dock accepterar parterna att finna sig i mindre avvikelser beträffande gränser samt andra nödvändiga beslut som Lantmäteriet fattar som ett led i att genomföra förrättningen)

15. Principer för ansvar fram till och efter tillträde

Parterna är överens om följande principer (att preciseras i slutligt avtal):

- Regionen ansvarar för normal drift och förvaltning av Objektet fram till tillträdesdagen.
- Avtalet avseende förvärvet av Objektet ska innehålla sedvanliga villkor och garantier för denna typ av transaktion samt sedvanliga friskrivningar och ansvarsbegränsningar.

16. Tillträde och preliminär tidplan

Preliminär tidplan:

- Start due diligence: 2026-04-15
- Slutrapport due diligence: 2026-05-31
- Förhandling och framttagande av Avtal samt nödvändiga politiska beslut: 2026-09-15
- Förrättning inledd: 2026-10-01
- Planerat tillträde: I anslutning till lagakraftvunnen förrättning

17. Kostnader

Vardera parten står för sina egna kostnader (juridik, värdering, teknisk granskning m.m.) om inte annat avtalas skriftligen. Kostnader för förrättning och andra myndighetsavgifter fördelas lika mellan parterna.

18. Icke-bindande karaktär och bindande punkter

Denna avsiktsförklaring är inte ett bindande åtagande att genomföra överlåtelsen. Överlåtelse sker först när parterna undertecknat Avtalet och eventuella villkor uppfyllts.

Punkterna 19 (Lagval och tvist) respektive 20 (Giltighetstid) ska dock vara bindande mellan parterna.

AVSIKTSFÖRKLARING - AVSEENDE FASTIGHETSFÖRVÄRV DEL AV FASTIGHETEN VÄNTAN 7

19. Lagval och tvist

Svensk rätt ska tillämpas. Tvist med anledning av denna avsiktsförklaring ska i första hand lösas genom förhandling. Om enighet inte nås ska tvisten avgöras av allmän domstol.

20. Giltighetstid

Denna avsiktsförklaring gäller till och med 2026-12-31, om den inte ersätts av Avtalet dessförinnan eller förlängs skriftligen. Rättighet eller skyldighet enligt denna avsiktsförklaring får inte överlåtas utan den andre partens godkännande.

Underskrifter

Ort och datum:

Hallstahammars kommun**Region Västmanland**

Namn: Åsa Öberg Thorstenson

Namn: Maria Linder

Titel: Kommundirektör

Titel: Regiondirektör