

Datum  
2022-09-15Dnr  
47-2022-1

Bjarne Fjellanger

Kommunstyrelsen

## **Begäran om fullmäktiges ställningstagande avseende MölnDala Fastighets AB:s förvärv av bolaget Korndals Fastighets AB**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka MölnDala Fastighets AB:s förvärv av Korndals Fastighets AB via sitt dotterbolag Forsåker Fabriker Holding AB.

### **Ärendet**

MölnDala Fastighets AB (MölnDala) är ett av Mölndals stad helägt bolag.

Enligt sitt ägardirektiv åligger det bolagets styrelse att se till att ägaren Kvarnfallet Mölndal AB får möjlighet att ta ställning innan sådana beslut fattas som är av principiell beskaffenhet. Det ankommer sedan på Kvarnfallet Mölndal AB:s styrelse att bedöma när ett ärende är av sådan vikt eller principiell beskaffenhet att det ska lämnas vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande

MölnDala har nu ingått ett villkorat köpeavtal av aktierna i Korndals Fastighets AB som äger fastigheten Forsåker 1:139. Affären är av ett strategiskt intresse för Mölndals stad och av sådan vikt att Kvarnfallet Mölndal AB:s styrelse beslutat att den ska underställas fullmäktiges ställningstagande.

MölnDala hemställer om att kommunstyrelsen lyfter ärendet för fullmäktiges ställningstagande.

### **Beredning**

MölnDala har under ett antal år fört dialog med ägaren till grannfastigheten Forsåker 1:139, Korndals Fastighets AB, (556079-6541). Korndals Fastighets AB ägs av Forever Living Product Scandinavia AB. Dialogen har handlat om ett samarbete eller förvärv av delar av eller hela fastigheten och inkludera detta i utvecklingen av Forsåker. Forever Living Product har meddelat att de kan tänka sig

avyttra aktierna i bolaget Korndals Fastighets AB och på sikt flytta sin verksamhet från fastigheten.

Dialogen utmynnade i att parterna under våren 2022 undertecknade en avsiktsförklaring att MölnDala, via sitt dotterbolag Forsåker Fabriker Holding AB, ska köpa fastigheten Forsåker 1:139 genom att förvärva samtliga aktier i Korndals Fastighets AB. Till grund för förvärvet ligger ett överenskommet marknadsvärde på Forsåker 1:139 på 150 mkr och att Forever Living Products ska vara kvar som hyresgäst i fastigheten några år efter försäljningen.

Under augusti 2022 har ett avtal om köp av aktierna i Korndals Fastighets AB signerats mellan parterna. Tillträde ska ske 15 december 2022. Köpeavtalet är detaljerat och omfattande och har upprättats med hjälp av välrenommerade advokater för båda parternas vidkommande. Det innehåller sedvanliga garantibestämmelser och åtgärder vid eventuella garantibrister samt sedvanliga marknadsmässiga villkor och affärsmässiga uppgörelser med befintliga hyresgäster. Korndals Fastighets AB har ingen anställd personal vilket innebär att det inte blir aktuellt med övergång av personal.

Avtalet villkoras av nödvändiga beslut inom köparens ägar-organisation och om nödvändiga beslut inte fattas kan kontraktet hävas, dock är köparen ersättningsskyldig för säljarens kostnader kopplat till affären upp till ett maxbelopp på 1,7 mkr.

## **Bakgrund**

MölnDala har studerat förutsättningarna för att inkludera Forsåker 1:139 i projektet Forsåker, det kan bland annat möjliggöra en ny publik park i centrala MölnDal samt göra kopplingarna mellan Forsåker/Östra MölnDal och MölnDalsbro och vidare till Innerstan tydligare och bättre både för gång/cykel och kollektivtrafiken.

MölnDala förvärvade mark av Korndals Fastighets AB under 2015 närmast nuvarande Nämndemansgatan. Denna mark kommer till stor del tas i anspråk av den nya järnvägen och den flyttade Nämndemansgatan. Syftet ursprungligen var att placera en bullerdämpande bebyggelse där för att få bra vistelsemiljöer inom Forsåker. Om denna bebyggelse ska komma till stånd så måste den flyttas längre in på Forsåker 1:139. Bebyggelsen kan då till exempel innehålla en framtida stationsbyggnad med tillhörande funktioner som t.ex. ett mobilitetshus.

Tanken är att bevara den befintliga huvudbyggnaden på Forsåker 1:139 med tillhörande garage och grindstuga samt att göra hela eller delar av parken tillgänglig för allmänheten. Forever Living Products har som en del av affären ingått ett separat hyreskontrakt så att de är kvar som hyresgäst under en period, övriga hyresgäster ska avflyttas innan 2022-12-31. Hyreskontraktet löper på tre år och kan därefter förlängas med ett år i taget. Hyreskontraktet är också i övrigt på sedvanliga villkor och Forever Living Products ska utge marknadsmässig hyra. Forever Living Products ska avstå från sitt besittningsskydd och har inte rätt till ersättning vid avflyttning.

## **Finansiering**

Förvärvet finansieras inom Mölndals nuvarande kreditramar.

## **Bedömning**

I Mölndalas vision, beslutad av bolagets styrelse 2018-08-16 står följande:

*MölnDala Fastighets AB ska äga, utveckla samt köpa och sälja fastigheter och områden som stärker Mölndals tillväxt.*

Detta förvärv är en viktig bit i bolagets uppdrag och genom förvärvet kommer fastigheten att inkluderas i framtida detaljplaner inom Forsåker, där användning av byggnader och mark kommer fastläggas.

## **Expedieras till**

MölnDala

Bjarne Fjellanger  
VD MölnDala Fastighets AB