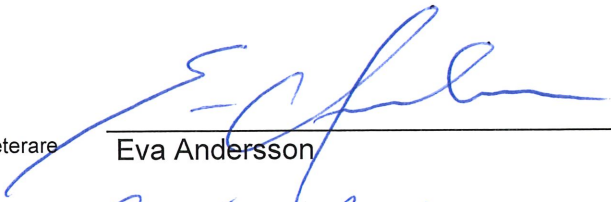


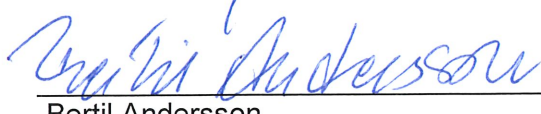
Plats och tid	Åsikten, Munktelstorget 2
Beslutande	Bertil Andersson Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Bert Eriksson Anna Bildt Torgny Zetterling Carin Kuutmann Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande	
Fackliga styrelseledamöter	Thomas Rudenäs
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Marie Gynt, Ekonomichef Henrik Sjölund, Bygg- och fastighetsutvecklingschef Magnus Widing, Miljö- och kvalitetschef
Utses att justera	Bert Eriksson

Underskrifter

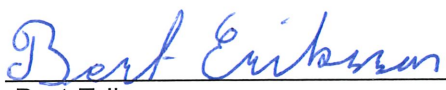
Sekreterare


Eva Andersson

Ordförande


Bertil Andersson

Justerande


Bert Eriksson

§ 1 Val av justerare

Bert Eriksson utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen med tillägg
Beslutsärende § 4 Västra Munktellstadens samfällighetsförening.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 2/2019 lades till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN**§ 4 Västra Munktellstadens samfällighetsförening**

Dnr 2019.009

att parkeringsbehoven för bostäderna ska lösas genom en gemensam anläggning och, som följd därav, att Kommunfastigheter blir medlem i Västra Munktellstadens Samfällighetsförening

samt att lämna ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB för godkännande

Ärende:

Inom Munktellområdet, f.d. Nithammaren 8 m.fl., uppförs bostäder i tre etapper. Etapp 1 och 2 omfattar sex fastigheter med bostäder samt en gemensam parkeringsanläggning för bostäder i etapp 1 och 2. Bostäderna byggs av Kommunfastigheter, Riksbyggen och RG Förvaltnings AB.

Inför exploateringen av Nithammaren har Kommunfastigheter överenskommit med övriga exploatörer, att parkeringsbehoven för bostäderna ska lösas genom en gemensam anläggning. Denna lösning valdes på grund av att detaljplanens utformning endast medger parkeringsmöjligheter i källarplan under delar av fastigheterna samt på grund av att bygglovet ställer krav i enlighet med parkeringsnormen. Bygglovet kräver att ett antal parkeringsplatser säkerställs över tid åt respektive fastighet. Dessutom innebär valet av parkeringslösning att moms på såväl investeringsutgifter som driftskostnader är avdragsgill, vilket den inte skulle vara om Kommunfastigheter investerar i eget garage.

Till följd härav har Lantmäteriet vid förrättning bildat en gemensamhetsanläggning (Eskilshem Ga:1) för den gemensamma parkeringsanläggningen, med Kommunfastigheters fastighet som en av de deltagande fastigheterna. Lantmäteriet har samtidigt beslutat att anläggningens utförande och drift ska utföras av en samfällighetsförening, varvid Lantmäteriet bildat Västra Munktellstadens Samfällighetsförening, org. nr. 717918-4192, med berörda fastighetsägare som medlemmar.

Beslutet att Kommunfastigheters fastighet ska vara deltagare i en gemensamhetsanläggning innebär att Kommunfastigheter med nödvändighet måste bli medlem i samfällighetsföreningen.

Det är Lantmäteriet som bestämmer om det bildas en föreningen eller inte (det är fullt möjligt att ha s.k. delägarförvaltning utan förening).

Det är fastigheten som är deltagare i gemensamhetsanläggningen och därmed blir ägaren med i föreningen. Deltagandet och medverkan i föreningen följer fastigheten. Det betyder att om vi köper en fastighet med gemensamhetsanläggning och förening så blir vi med automatik deltagare, och omvänt så fort vi säljer dessa fastigheter lämnar vi med automatik.

Kommunfastigheters andel av investeringen i parkeringsgaraget i etapp 1 uppgår till 15,1 Mkr samt i etapp 2 till 1,6 Mkr. Totalt 16,7 Mkr. Kassaflödet i samfällighetsföreningen väntas vara positivt. Kfast räknar med en årlig utdelning på cirka 300 tkr vilket innebär cirka 2 % avkastning på investerat belopp.

Kommunfastigheter har den 28 augusti 2017 samt den 4 december 2018 beslutat att godkänna investeringen på 16,7 Mkr i gemensamhetsanläggningen.

RAPPORTER

§ 5 VD informerar

Fredrik Elf lämnade en nulägesrapport:

- Kommunfastighet har skickat in ett ärende till Hyresmarknadskommittén för medlingsbud gällande den årliga hyresförhandlingen bostad.
- Hyresförhandling gällande Näven 1, 54 nya bostäder samt Hällby, 32 nya bostäder är påkallad.
- Enligt bostadsminister Per Bolund kommer regeringen att återinföra investeringsstödet under våren 2019. Kommunfastighet inväntar fortfarande besked gällande ansökta medel för 4 projekt om totalt 94,5 Mkr.
- Munktel Science Park, utredning pågår att bolaget ska läggas ned och verksamheten ska fortsätta i ny organisation. Beslut väntas fattas i Kommunstyrelsen den 30 april.
- Eskilstuna växer, för att möta detta arbetar projektavdelningen på Kommunfastighet nu med ca 400 nya 379 äldreboendeplatser, ca 1 500 skolplatser och ca 1 200 förskoleplatser. Projekten är i olika stadier mellan volymstudie till byggproduktion.
- Den 1 april flyttar fyra ekonomiassistenter från affärsområdeskontoren till vårt huvudkontor och byter organisationstillhörighet till ekonomiavdelningen.
- Kommunfastighet deltog på årets seniormässa i Munktellemuséet den 6-7 mars.
- Den 11 mars deltog Kommunfastighets projektledare och HR-partner på "Högvarv i Västerås" en arbetsmarknadsmässa som arrangeras av Mälardalens Studentkår.
- Det har inkommit 1 065 ansökningar till årets 120 sommarjobbplatser.

§ 6 Byggproduktion

Henrik Sjölund redovisade byggplaner år 2018 – 2025.

§ 7 Fastighetsstrategi

Fredrik Elf presenterade omarbetad fastighetsstrategi, ett arbetsmaterial som styrelsen kommer att fortsätta arbeta med i workshops på styrelsesammanträdet den 16 april.

§ 8 Miljöbyggnad Silver

Magnus Widing och Henrik Sjölund presenterade skillnaden mellan att certifiera en byggnad i Miljöbyggnad Silver och utföra kvalitetssäkringen i egen regi.

Kfast kommer att utföra kvalitetssäkringen i egen regi.

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB godkände ovanstående information.

§ 9 Yllekoftan 2/Odlaren

Marie Gynt samt Henrik Sjölund presenterade nybyggnation av 78 lägenheter uppdelat i 4 hus på Yllekoftan 2 i Odlaren med investeringskalkyl inför kommande beslut på styrelsesammanträde den 16 april.

§ 10 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

ÖVRIGT

§ 11 Nästa styrelsesammanträde

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 16 april.

