

Styrelse Timrå Invest AB
Datum 2024-06-24
Tid kl. 12:30-14:45
Plats Terminalvägen 10, Timrå

KALLADE

Styrelseledamöter

Stefan Dalin
Markus Sjöström

Ordförande
Vice ordförande

Mari Eliasson
Robert Thunfors
Bernt Wallström

Ledamot
Ledamot
Ledamot

Tony Andersson
Lars-Erik Nordin

Ersättare
Ersättare

Tjänstepersoner

Christian Söderberg, VD
Linda Thuresson, Ekonomichef
Leonard Lundberg, Jurist
Olof Nyberg, Operativ chef
Cain Dotson, Affärsutvecklare

Timrå Invest AB
Timrå Invest AB
Timrå Invest AB
Timrå Invest AB
Timrå Invest AB

För kännedom

Tord Norberg
Inger Nyhman

Lekmannarevisor
Ersättare, Lekmannarevisor

Handlingar och underlag publiceras i styrelsens digitala arbetsrum inför mötet. Frågor om access till arbetsrummet ställs till: linda.thuresson@timrainvest.se

Förslag på agenda på nästa sida.

Väl mött!
På uppdrag av ordförande
Christian Söderberg, VD

PROTOKOLL

Styrelsemöte Timrå Invest AB, 559373-9526

Inledning och Formalia**§68 Sammanträdet öppnande**

Ordförande Stefan Dalin hälsar välkommen och öppnar mötet.

§69 Närvaro

Det antecknas att följande är närvarande:

Stefan Dalin	Ordförande	<i>Närvarar digitalt</i>
Markus Sjöström	Vice Ordförande	
Robert Thunfors	Ledamot	<i>Närvarar digitalt</i>
Bernt Wallström	Ledamot	
Lars-Erik Nordin	Ersättare	
Tony Andersson	Ersättare	
Christian Söderberg	VD	
Olof Nyberg	Operativ chef	
Leonard Lundberg	Jurist	
Peter Ekström	Kommunchef – Timrå kommun	

§ 70 Adjungering

Peter Ekström, Olof Nyberg och Leonard Lundberg adjungeras till mötet.

§71 Val av sekreterare för mötet

Leonard Lundberg utses till sekreterare.

§72 Val av justerare för protokollet

Markus Sjöström utses att justera protokollet jämte ordförande.

§73 Godkännande av dagordning

Mötet beslutar att godkänna utskickad dagordning.

§74 Godkännande av föregående protokoll

Föregående protokoll godkänns och läggs till handlingarna.

Föredragningar och rapporter

Det noteras att Cain Dotson ansluter till mötet.

§75 VD:s verksamhetsrapport

Verksamhetsrapporten föredras av;
Christian Söderberg, Olof Nyberg, och Cain Dotson:

Informationen läggs till handlingarna

Det noteras att Cain Dotson lämnar mötet.

§76**Markförsäljning - Servicearena**

VD föredrar för styrelsen bakgrunden till beslutet att sälja mark till Qstar för deras expansion i området. Qstar förvärvar en yta om 776 m2 till priset om 1000 kr/m2.

Prisreduktion lämnas med 50% med följande reduktionsfaktorer;

- Markområdets lokalisering och utbredning.
- Fastigheten är belägen mellan köparens fastighet samt avfartsramp från E4:an.
- Fastigheten har inte en direkt anslutning mot väg.
- Fastigheten nyttjas redan av köparen.

Informationen läggs till handlingarna

§77**LOI Midlanda**

VD föredrar för styrelsen den dialog med PostNord AB och Timrå kommun dialog som föregått förslaget på att teckna en avsiktsförklaring med PostNord AB.

Det är ett stort intresse från flera intressenter att etablera verksamheter på de olika expansionsområdena runt Sundsvall/Timrå Airport. Bedömningen av Timrå Invests medarbetare är att PostNord AB är en mycket välkommen första etablering vid det nya Midlanda Industriområde som kommer bidra såväl till områdets attraktivitet som till nya arbetstillfällen.

Förslaget på Avsiktsförklaring är en ömsesidig viljeyttring och avsikt att ge PostNord AB plats på det nya Midlanda Industriområde med överenskommelse om att teckna ett bindande avtal inom 6 månader. Avsiktsförklaringen som presenteras är på ca 80 000 m2 till ett pris om 600kr/m2.

PostNord AB har uttryckt att Midlanda Industriområde är deras förstahandsval i deras nya verksamhetsplanering.

Informationen läggs till handlingarna

§78**Parkering - Grönudden, Deltat**

VD föredrar bakgrunden till behovet av att reglera parkering i Grönuddenområdet samt presenterar förslag på villkor för parkering.

Behovet av Parkeringsåtgärder har uppstått därför att det återkommande är trångt på de nuvarande organiserade parkeringarna, som i sin tur beror på högt besöksstryck i området. Det beror även på att parkeringarna i dagsläget används som uppställningsplats för husbilar och husvagnar gör det trångt för andra besökare i området att finna lämplig parkering.

I dagsläget finns det inga Bygglov eller Detaljplan som stödjer organiserad camping i området, däremot finns organiserade ställplatser för husvagnar/husbilar vid det närliggande Yet-området.

Informationen läggs till handlingarna

§79**Höstens styrelsemöte**

VD presenterar förslag på uppdaterat årshjul (nya datum) för höstens styrelsemöten i Timrå Invest.

§80**Midlanda Servicearena**

Olof Nyberg tillsammans med Peter Ekström presenterar statusen i arbetet med att förbereda Midlanda Servicearena för nästa etablering.

Informationen läggs till handlingarna

Beslutspunkter

Det noteras att Tony Andersson träder in som ersättare för Mari Eliasson

§81**Markförsäljning - Servicearena**

Styrelsen beslutar att:

- Välkomna Q-stars etablering och bidrag till att utveckla området.
- Bekräfta ingånget avtal om förvärv av en yta om 776 m2 till priset om 1000 kr/m2, med 50 % prisreduktion enligt ovan angivna reduktionsfaktorer.

§82**LOI Midlanda**

Styrelsen beslutar att:

- Ingå en gemensam avsiktsförklaring med PostNord.
- Uppdra till Ordförande och VD att för bolagets räkning underteckna avsiktsförklaringen.
- Uppdra till VD att;
 - organisera en arbetsgrupp med uppdraget att utveckla bästa möjlig erbjudande till PostNord,
 - tillsammans med PostNord arbeta fram ett avtalsförslag och struktur på en bindande marköverlåtelse till PostNord; endera genom marköverlåtelse eller genom aktieöverlåtelse.

§83**Parkering – Grönudden, Deltat**

Styrelsen beslutar:

- Villkor för parkering på bolagets mark vid Grönudden:
 - Parkering av personbil och moped/motorcykel får ske i som mest 8 timmar med parkeringsskiva.
 - Parkering av husbilar och husvagnar får ske i som mest 4 timmar med parkeringsskiva
 - Parkering av tyngre fordon får ej ske inom området.
 - Parkering får ej ske på områden markerade med parkeringsförbud.
 - Kontrollavgiften beslutas till 500kr.
- Uppdra till VD att:
 - Skylta området tydligt med gällande villkor för parkering.
 - Upprätta funktion för tillsyn.
 - Återrapportera till styrelsen senast före årsskiftet 2024/2025.
- Ovan beslutade villkor ska gälla från den 1 juli 2024 och tillsvidare.
 - Kontrollavgifter får tidigast debiteras en vecka efter det att området skyltats med gällande villkor.

§84 Höstens styrelsemöte

Styrelsen beslutar att ändra tiderna för höstens styrelsemöten enligt nedan:

- 30 augusti kl 13-17 flyttas till 30 augusti kl 9-13
- 22 oktober kvarstår enligt plan kl 13-15
- 10 december kl 13-15 flyttas till 12 december kl 13-15 (vid behov fram till kl 16)

§85 Midlanda Servicearena

Styrelsen beslutar att;

- hänskjuta frågan till ett Extra styrelsemöte innan den 19 augusti 2024.
- uppdra till VD att kalla till det extra styrelsemötet .
- Innan mötet bereda svar på utestående frågor samt ta fram relevanta referensprojekt.

Mötets avslutande**§86 Övriga frågor**

Inga övriga frågor behandlas.

§87 Nästa styrelsemöte

- 30 augusti 2024 09:00-13:00
- 22 oktober 2024 13:00-15:00
- 12 december 2024 13:00-15:00(16:00)

§88 Avslutning

Ordförande förklarar mötet för avslutat och tackar för ett väl genomfört möte och önskar alla en trevlig sommar.

Datum enligt elektronisk signatur

Stefan Dalin, Ordförande och Justerare

Leonard Lundberg, Sekreterare

Markus Sjöström, Justerare

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter:

AVSIKTSFÖRKLARING

PostNord AB

&

Timrå Invest AB

Angående förvärv av markområde

Timråffinvest

1. Parter

Den här avsiktsförklaringen är mellan:

Timrå Invest AB
Org.nr: 559373–9526
Terminalvägen 10
Timrå, Sverige

&

PostNord AB
Org.nr: 556771–2640
Terminalvägen 24861 36,
171 73, Solna, Sverige

(”**Timrå Invest**”)

(”**PostNord**”)

(Tillsammans nämns ovan som ”**Parterna**”)

Denna avsiktsförklaring utgör inte ett bindande marköverlåtelseavtal.

2. Bakgrund

2.1. **Timrå Invest AB** utvecklar mark i Timrå kommun i syfte att tillgodose Näringslivets behov och främja tillväxten i kommunen, likaså att bidra till kommunens ökade attraktionskraft; ett uppdrag som härstammar från kommunfullmäktige i Timrå Kommun.

Timrå Invests mark är uppdelade i fem olika utvecklingsområden som alla befinner sig i olika utvecklingsfaser:

- Y:et-området
 - Utvecklas för besöksnäring och rekreation
- Midlanda Servicearena
 - Utvecklas för närservice, fordonsservice och handel
- Midlanda Affärspark
 - Utvecklas för kontor, konferens och boende
- Midlanda Industriområde
 - Utvecklas för logistik, lättare industri och verksamheter
- Grönudden
 - Utvecklas för besöksnäring och rekreation

2.2. Parterna har uttryckt ett intresse för en potentiell transaktion (”**Transaktionen**”) avseende ett förvärv av en del utav markområdet intill Sundsvall Timrå Airport som utgör ett av de områden som Timrå Invest för närvarande utvecklar.

2.3. **PostNord AB** bedriver för närvarande flera olika verksamheter på flera olika platser inom Sundsvallsregionen, inklusive post- och pakettidistribution.

2.4. PostNord eftersträvar en ny lokalisering där samtliga verksamheter kan sammanföras på en plats för att skapa en mer sammanhållen och effektiv verksamhet samt ge utrymme för framtida ökade behov. Vidare söker PostNord även en plats som strategiskt möjliggör konkurrenskraftiga förutsättningar med ett starkt logistikläge inom Sundsvallsregionen.

Således har PostNord framfört att det framtida Midlanda Industriområde enligt ovan är strategiskt väl beläget med närhet till både E4 och Sundsvall Timrå Airport.

PostNord har uttryckt att Midlanda Industriområde är deras förstahandsval.

3. Gemensamt mål

- 3.1. Parterna har för avsikt att tillsammans skapa förutsättningar för PostNord att förvärva delar Midlanda Industriområde, på ca **80 000 m²**.
- 3.2. Timrå Invests ansvar är att utveckla detaljplanen för området enligt denna Transaktionen med PostNords behov som en del av utgångspunkterna för det arbetet.
- 3.3. PostNords ansvar är att ge de underlag och information som Timrå Invest har behov av för att skapa bästa möjliga förutsättningar för den pågående detaljplanprocessen, såväl som PostNords framtida verksamheter på markområdet.
- 3.4. Parterna avser att förhandla om villkoren för PostNords eventuella förvärv av Timrå Invests ägda markområde löpande under utvecklingsarbetet.
- 3.5. Målet att skriva ett bindande Avtal inom 6 månader av denna Avsiktsförklaring. Därefter är målet att tillträde ska kunna ske senast inom 6 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast inom 24 månader från undertecknandet av denna Avsiktsförklaring.
- 3.6. Vid tillträde förväntas köpeskillingen erläggas.

Markområde: Midlanda Industriområde



4. Villkor, markområde och pris

Timrå Norrberge 1:74

Denna avsiktsförklaring avser en del av markområde Timrå Norrberge 1:74 (Midlanda Industriområde), omfattande cirka 80 000 kvadratmeter (m²).

Köpeskilling

Priset för det avgränsade markområdet är **600 svenska kronor per kvadratmeter (m²)**.

Den totala köpeskillingen beräknas baserat på den faktiska ytan av markområdet efter uppmätning. Betalningen för markområdet skall erläggas enligt de villkor och den tidsplan som anges senare i marköverlåtelseavtalet (förväntas ske i samband med tillträdet).

Kostnader

Vardera Part är ensamt ansvarig för och ska bära de kostnader och utgifter som denne ådrar sig i samband med förhandlingarna avseende ett avtal, inklusive denna avsiktsförklaring. Varken Timrå Invest eller PostNord ska tillse att inga kostnader avseende förberedelse av och genomförande av Transaktionen ska belasta varandra.

Tidsfrister och planering

Marköverlåtelseavtalet är beroende av att pågående detaljplanprocessen för Markområde Timrå Norrberge 1:74 blir godkänd och vinner laga kraft.

Marköverlåtelseavtalet kan upprättas och undertecknas innan Detaljplan vunnit laga kraft, med möjlighet för parterna att frånträda avtalet om Detaljplanen ej vinner lagakraft eller om förutsättningar i detaljplanen blir sådana att området inte längre är det bästa läget för PostNord. Ett framtida undertecknat Avtal ska också kunna frånträdas av Timrå Invest i det fall där PostNords investering ej motsvarar de förväntningar på arbetstillfällen som Parterna enas om.

Reservation av marken

Timrå Invest reserverar i och med undertecknandet av denna avsiktsförklaring ca 80 000 m² i det framtida Midlanda Industriområde för PostNord i som längst 6 månader.

Timrå Invest förhandlar därmed exklusivt med Postnord i 6 månader eller som längst fram till det att Parterna undertecknar ett marköverlåtelseavtal; eller fram till och med att endera Part lämnat meddelande om att denne inte har för avsikt att fullfölja förhandlingarna om markförvärv.

Timrå Invest åtar sig således att inte med någon annan fysisk eller juridisk person förhandla om ett potentiellt förvärv av det Markområde enligt denna avsiktsförklaring. Timrå Invest åtar sig vidare att omgående meddela Postnord för det fall Timrå Invest erhåller ett bud på Markområdet enligt denna avsiktsförklaring.

Bindande verkan

Vare sig denna avsiktsförklaring eller Parternas förhandlingar i övrigt ska anses medföra skyldighet för någon av Parterna. Denna avsiktsförklaring ska gälla från dess undertecknande intill det att endera Parten lämnat meddelande om att denne inte har för avsikt att fullfölja förhandlingarna avseende marköverlåtelse eller Parterna ingår ett slutligt Avtal.

Signaturer

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i två (2) kopior där samtliga Parter har fått en kopia var.

Timrå, Sverige, den X.

Timrå Invest AB
Org.nr. 559373-9526

Stefan Dalin
Ordförande

Christian Söderberg
VD

Postnord AB
Org.nr: 556835-3451

Anders Segebo
Titel

KÖPEAVTAL

Säljare	Timrå Invest AB c/o Timrå kommun 861 82 Timrå	Org.nr 559373-9526	Andel 1/1
Köpare	QSTAR FÖRSÄLJNING AB BOX 633, 60114 NORRKÖPING	Org.nr 556349-2262	Andel 1/1

- 1. Fastighet** Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen ett område av fastigheten Timrå Norrberge 1:74 på nedanstående villkor. Området som avses har markerats och benämnts med A på karta i Bilaga 1. Arealen på området har preliminärt uppskattats till 776 kvadratmeter. Området benämns fortsättningsvis Fastigheten.
- 2. Köpeskilling** Den överenskomna köpeskillingen är TREHUNDRAÅTTIOÅTTATUSEN (388 000 :-) KRONOR.
- Prisnivå för verksamhetsmark i området är 1 000 kr/kvm. För Fastigheten finns dock omständigheter som föranleder en reduktion av prisnivån till 500 kr/kvm. Reduktionsfaktorerna är följande,
- Markområdets lokalisering och utbredning. Fastigheten är belägen mellan köparens fastighet samt avfartsramp från E4:an.
 - Fastigheten har inte en direkt anslutning mot väg.
 - Fastigheten nyttjas redan av köparen.
- 3. Betalning** Köpeskillingen ska av köparen erläggas på följande sätt.
1. Handpenning om 38 800 kr ska erläggas senast 2024-06-30.
 2. Resterande del av köpeskillingen (349 200 :-) ska erläggas senast 10 dagar efter att lantmäteribeslut om fastighetsreglering har vunnit laga kraft.
- Betalning ska ske till av säljaren anvisat konto.
- 4. Tillträde** Tillträde ska ske när lantmäteriförrättning vunnit laga kraft.
- 5. Inteckningar** Fastigheten överlåts fri från penninginteckningar.
- 6. Utgifter och inkomster** Utgifter och andra periodiska avgifter för fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska betalas av säljaren och för tiden därefter av köparen.
- Inkomster och avkastning som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska tillfalla säljaren och för tiden därefter tillfalla köparen.
- 7. Fastighetsbildning** Detta avtal får ligga till grund för beslut om fastighetsbildning. Köparen inger ansökan om fastighetsbildning. Säljaren biträder ansökan.
- Avsikten är att Fastigheten genom fastighetsreglering ska övergå till av köparen ägd fastighet, Timrå Norrberge 1:117.

Samtliga förrättningskostnader ska betalas av köparen. Parterna är skyldiga att tåla mindre jämkningar ifråga om områdenas gränser, areal eller dylikt vilka kan komma att bestämmas vid förrättningen.

Om fastighetsbildning för genomförande av avtalet ej kan ske går köpet åter och betald handpenning ska återbetalas. Upplupen ränta tillfaller säljaren.

8. Fastighetens skick

Köparen har beretts tillfälle att fullgöra sin undersökningsplikt. I och med detta godtar köparen det skick och den beskaffenhet som fastigheten befinner sig i vid överlåtelsen och avsäger sig med bindande verkan alla anspråk mot säljaren för fel och brister i fastigheten.

Säljaren garanterar att inga förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga till föreningar inom fastigheten har mottagits från domstol eller annan myndighet.

9. Genomförande

Utgångspunkten till försäljningen är att köparen inom 2 år från undertecknandet av detta avtal har för avsikt att utöka verksamheten och bebygga Fastigheten.

Detta avtal har upprättats i tre exemplar varav parterna tagit var sitt och ett som skickas till Lantmäteriet.

Underskrifter

Säljare

Ort, Datum

TIMRÅ INVEST AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Säljarens egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Köpare

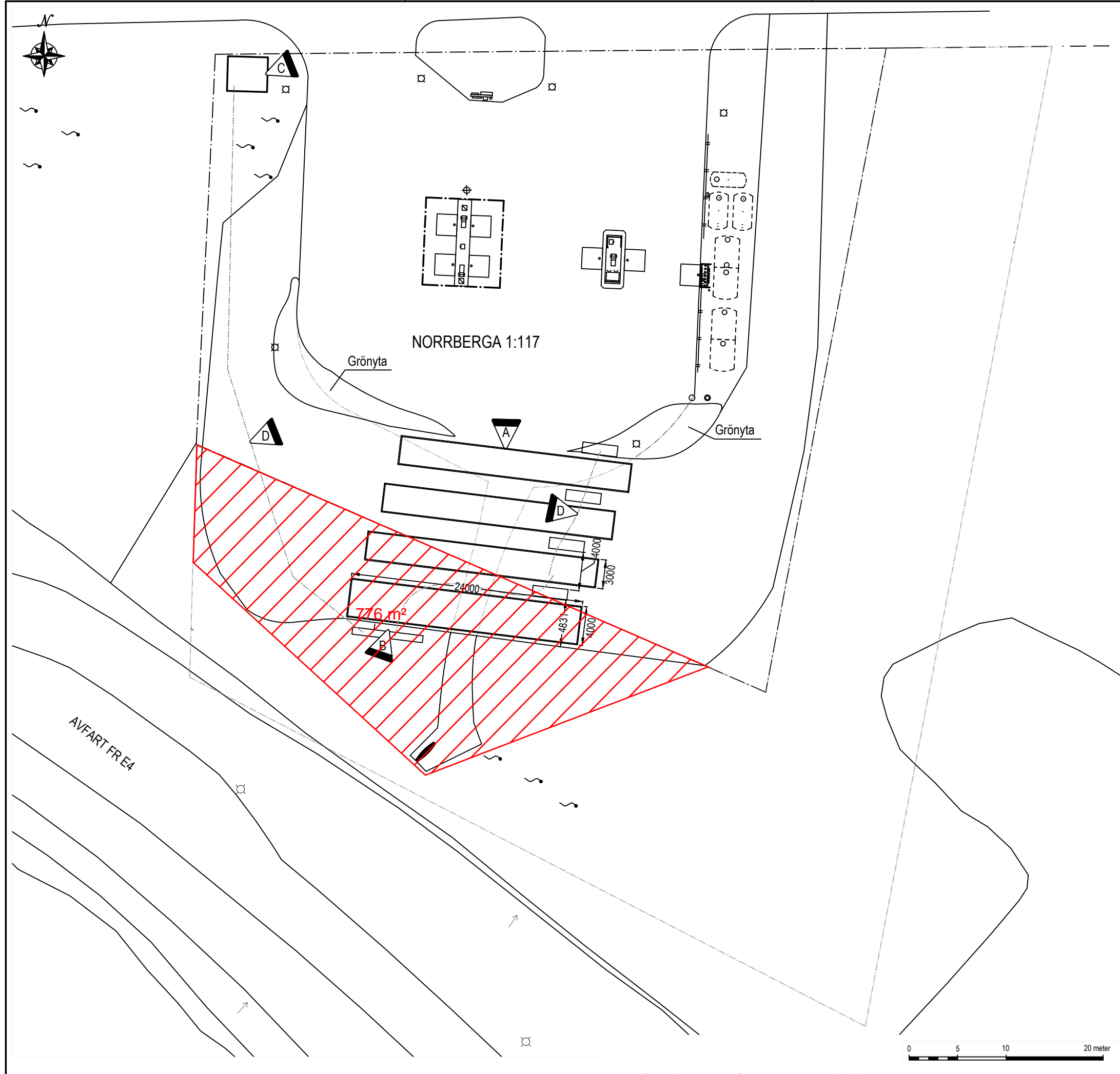
Ort, Datum

QSTAR FÖRSÄLJNING AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Bilaga 1



Förklaringar

- A 4st laddplatser för truck
- B Elskåp
- C Nätägares transformatorstation
- D Ledningsdragning för laddplatser

Område A

REV	REVIDERINGEN AVSER	DATUM	SIGN

FÖRSLAGSRITNING

Qstar Försäljning AB
 Box 633
 601 14 Norrköping
 Tel: +46 (0)11 28 00 00 / qstar.se

PSK Syd AB
 Garnisonsgatan 7A
 254 66 Helsingborg
 +46 (0)42 211812 / psksyd.com

HANDLÄGGARE	SENAST RITAD AV	REVIDERAD
Olle Hallenius	S. Blomsterlund	
UPPRÄTTAD	SENAST GRANSKAD AV	GRANSKAD
2024-06-10	D. Obradovic	2024-06-10

TIMRÅ NORRBERGE 1:117
LÖVUDDSVÄGEN, SÖRBERGA
NY TRUCKLADDNING
SITUATIONSPLAN

SKALA	NUMMER
1:400 (A3)	0446:H2