

**AKTIEÄGAR- OCH SAMARBETSAVTAL**

mellan

**TRELLEBORG RÅDHUS AB**

och

**SMENHAB HOLDING VIOL AB**  
**(HELÄGT HOLDINGBOLAG AV SKANSKASVERIGE AB)**

och

**OBOS HOLDING XXXXXXXX**  
**(HELÄGT HOLDINGBOLAG AV OBOS SVERIGE AB)**

avseende

**[HOLDING AB]**

daterat

**[DD MÅNAD 2023]**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	4
1	DEFINITIONER.....	5
2	VISION OCH AFFÄRSPLAN.....	7
3	TIDIGARE TECKNAD AVSIKTSFÖRKLARING OCH OPTION.....	8
4	BOLAGET.....	8
5	ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETSBOLAGET AB.....	9
6	VERKSAMHET.....	10
7	EXPLOATERINGSAVTAL.....	11
8	ORGANISATION.....	13
9	KOSTNADER OCH FINANSIERING.....	14
10	ÖVERLÅTELSE AV PROJEKTFASTIGHETER M.M. ....	15
11	BOLAGET OCH DESS AKTIEÄGARE.....	20
12	VÄSENTLIGA FRÅGOR.....	20
13	STYRELSEN ETC.....	21
14	BOLAGSSTÄMMA.....	23
15	ÖVERLÅTELSE AV AKTIER.....	24
16	KONTRAKTSBROTT.....	27
17	VÄRDERING OCH INLÖSENPRIS.....	27
18	SEKRETESS.....	28
19	LIKVIDATION OCH AVTALSTID.....	28
20	MEDDELANDEN.....	29
21	ÄNDRINGAR.....	29
22	FULLSTÄNDIG REGLERING.....	29
23	PASSIVITET.....	29
24	TVISTER.....	29

## BILAGOR

BILAGA 1.1	FASTIGHETEN
BILAGA 1.6	PRESENTATION BOLAGSSTRUKTUR
BILAGA 2.2	AFFÄRSPLAN
BILAGA 4.8A	MALL TILL BOLAGSORDNING
BILAGA 4.8B	MALL TILL BOLAGSORDNING I KONCERNBOLAG
BILAGA 5	AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

BILAGA 6.5	CODE OF CONDUCT
BILAGA 7.3	FÖRDELNING AV EXPLOATERINGSKOSTNADER
BILAGA 7.4	HÅLLBARHETSPROGRAM
BILAGA 7.5	GESTALTNINGSPRINCIPER
BILAGA 9.11	UTREDNINGSKOSTNADER

Detta aktieägar- och samarbetsavtal ("**Avtalet**") har denna dag ingåtts mellan

**Trelleborgs Rådhus AB**, org.nr 559135-6828, 231 83 Trelleborg, ("**Trelleborgs Rådhus**")

**SMENHAB Holding Viol AB**, 559348-0006, 112 74 Stockholm ("**Skanska**"); och

**OBOS Holding XXXXXX AB**, xxxxxx-xxx, Stationsvägen 6, 570 13 Myresjö, ("**OBOS**")

Trelleborgs Rådhus, Skanska och OBOS är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

## 1 BAKGRUND

1.1 Projekt Sjöstaden är ett samarbetsprojekt mellan Parterna avseende utveckling och exploatering av fastigheter inom Sjöstaden i Trelleborgs kommun. Sjöstaden omfattar i sin helhet ca 60 hektar mark. Samarbetet enligt detta Avtal ska initialt i den s.k. etapp 1 omfatta ungefär 30 % av de planerade byggrätterna vilka kan komma att fördelas på en eller flera detaljplaner. Det område ("**Fastigheten**") som samarbetet i etapp 1 omfattar finns markerat på bifogad karta **Bilaga 1.1**.

1.2 En avsiktsförklaring ingicks i april 2021 mellan bland andra Skanska och Trelleborgs kommun ("**Kommunen**") gällande utveckling och exploatering av Sjöstaden i Trelleborg ("**Avsiktsförklaringen**"). I avsiktsförklaringen lades principerna för samarbetet kring Sjöstaden fast varefter arbetet med utveckling av projektet fortsatt vilket utmynnat i Avtalet.

1.3 Parterna äger gemensamt<sup>1</sup> Holding AB ("**Bolaget**") enligt följande:

**Trelleborgs Rådhus**      50 %

**Skanska**                      25 %

**OBOS**                              25 %

1.4 Kommunen ska bilda aktiebolaget Fastighetsbolaget AB, som sin tur ska förvärva Fastigheten av Kommunen. För delar av Fastigheten finns ett befintligt hyresavtal mellan Kommunen och Trelleborgs Hamn AB, se vidare punkten 5.2 nedan.

1.5 Parterna har kommit överens om att Kommunen ska överlåta aktierna i Fastighetsbolaget AB till Bolaget för marknadsvärdet varvid marknadsvärdet på Fastigheterna ska anses vara baserat på två oberoende gjorda marknadsvärderingar samt på de villkor i övrigt som anges

---

<sup>1</sup> Bildandet av bolaget kommer att ske innan undertecknandet av detta avtal.

i överlåtelseavtalet för aktierna i Fastighetsbolaget. Därmed blir samtliga Parter i framtiden indirekt delägare av Fastigheten.

1.6 Bolaget kommer direkt eller genom dotterbolag att bedriva detaljplane-, projekterings- samt exploateringsarbete inom Fastigheten. Parterna ska indirekt via bolagsförvärv förvärva markområden inom Fastigheten. Efter att respektive Part förvärvat de olika markområdena inom Fastigheten ska Parterna på egen hand utföra samt bekosta genomförandet av sina respektive projekt. Bolaget kan direkt eller genom dotterbolag komma att avyttra bolag med tillhörande markområden till extern part. Den bolagsstruktur som parterna avser att använda för genomförandet framgår av bifogad presentation, **Bilaga 1.6**.

1.7 Tidplanen för genomförandet av projektet är beroende av en mängd olika faktorer, såsom bland annat genomförandet av den Östra Ringvägen, men parterna har som målsättning följande inledande tidplan:

Q2 2023	Avtalet	underställs	kommunfullmäktige	för
	godkännande			
2023	Bolagsbildning			

1.8 Parterna har kommit överens om att ingå Avtalet där styrningen av Bolaget och samarbetet mellan Parterna regleras.

## 1 DEFINITIONER

I detta Avtal används följande definierade termer i nedan angivna betydelser.

### **"Affärsplanen"**

har den betydelse som anges i punkt 2.2.

### **"Aktierna"**

avser samtliga aktier i Bolaget.

### **"Avsiktsförklaringen"**

har den betydelse som anges i punkt 1.2.

### **"Avtalet"**

betyder detta aktieägar- och samarbetsavtal jämte bilagor.

### **"Beräkningskostnaden"**

har den betydelse som framgår av punkt 10.26.

### **"Bolaget"**

avser Holding AB.

**"Byggrätt"**

avser rätten att bebygga Projektfastigheter.

**"Erbjudandet"**

har den betydelse som anges i punkt 15.6.

**"Exploateringen"**

har den betydelse som anges i punkt 6.1a,

**"Fastigheten"**

har den betydelse som anges i punkt 1.1.

**"Felande Part"**

har den betydelse som anges i punkt 16.1.

**"Fristen"**

har den betydelse som anges i punkt 15.6.

**"Förfördelad Part"**

har den betydelse som anges i punkt 16.1.

**"Förvärvaren"**

har den betydelse som anges i punkt 15.6.

**"Hembjudande Part"**

har den betydelse som anges i punkt 15.9.

**"Inlösendagen"**

har den betydelse som anges i punkt 17.1.

**"Inlösenfristen"**

har den betydelse som anges i punkt 15.10.

**"Innehav"**

avser en Parts innehav av aktier i Bolaget.

**"Instituten"**

betyder Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

**"Kommunen"**

har den betydelse som anges i punkt 1.2.

**"Mottagande Parter"**

har den betydelse som anges i punkt 15.9.

**"Nettokostnadsprincipen"**

avser den beräkningsprincip som beskrivs i punkterna 10.25 och 10.26 och som utgör basen för köpeskillingsberäkning för de Projektbolag som kommer att överlåtas till Parterna.

**"Option"**

har den betydelse som anges i punkt 16.1.

**"Part" och "Parterna"**

definieras i ingressen ovan.

**"Projektfastighet"**

avser en sammanhållen enhet som efter klyvning kommer att utgöra en egen fastighet, där en Byggrätt ingår.

**"Projektfastighetsbolag"**

har den betydelse som framgår av punkt 10.7.

**"Självkostnad"**

avser Parts samtliga faktiska verifierbara kostnader för utförandet av en tjänst.

**"Verksamheten"**

avser den verksamhet Bolaget ska bedriva och som närmare beskrivs i punkt 6.1.

**"Värderingar"**

har den betydelse som anges i punkt 17.2.

**"Värderingsman"**

har den betydelse som anges i punkt 17.2.

**"Väsentlig fråga"**

avser de väsentliga frågor som framgår av punkt 12.

**"Överlåtande part"**

har den betydelse som anges i punkt 15.6.

För definierade termer gäller att bestämd form ska anses innefatta ordets obestämda form och vice versa och att singular ska anses innefatta plural och vice versa.

## **2 VISION OCH AFFÄRSPLAN**

- 2.1 Parternas vision är att skapa en attraktiv ny stadsdel i Sjöstaden med ett varierat utbud av bostäder samt samhällsservice och andra ändamål till nytta för hela Trelleborg. Tyngdpunkten ska ligga på bostäder.

- 2.2 Parterna har upprättat en första affärsplan för Bolagets verksamhet där man bland annat angett ramarna för detaljplanearbete, investeringar, finansiering samt rivnings- och exploateringsarbeten ("**Affärsplanen**"). Affärsplanen som gäller inledningsvis biläggs som **Bilaga 2.2**. Affärsplanen ska uppdateras regelbundet, enligt vad som närmare följer av detta Avtal. Efter fördelning av Byggrätterna i enlighet med principerna i punkt 10 kommer Parterna att utveckla sina respektive fastigheter på egen hand.

### **3 TIDIGARE TECKNAD AVSIKTSFÖRKLARING OCH OPTION**

- 3.1 Avsiktsförklaringen som tecknades i april 2021 upphör, i de delar den alltjämt är gällande, genom ingående av detta Avtal att gälla. Parternas avsikt är att detta Avtal utgör det genomförandeavtal som Avsiktsförklaringen anger ska ingås.
- 3.2 Parterna är dock ense om att den option som anges i punkten 2.5 i Avsiktsförklaringen ska fortsätta att gälla mellan de parter som tecknar detta Avtal. Det innebär en option för Parterna att fortsätta att samarbeta i nästkommande etapper i Sjöstaden. Avrop på ett sådant samarbete kommer att ske efter att erfarenheter från samarbetet i tidigare etapper har utvärderats och eventuella överenskomna förbättringsåtgärder inkorporerats i samarbetet. Optionen innebär samma ingångsvärden och principer som finns i Avsiktsförklaringen.
- 3.3 Parterna ska löpande stämma av hur samarbetet fungerar. När Parterna finner det lämpligt ska de samråda med Trelleborgs kommun om vidare samarbete för de kommande etapperna i Sjöstaden.
- 3.4 Parterna är vidare överens om att för det fall någon lagakraftvunnen detaljplan inte tillkommit på en väsentlig del av Fastigheten när tjugofem år passerat från undertecknandet av detta avtal ska, om Skanska och OBOS gemensamt framställer en skriftlig begäran därom inom tre månader från att nämnd tidpunkt passerat, Trelleborgs Rådhus förvärva sådant markområde till marknadspris. Parterna ska därvid samråda om lämpligaste och bästa sättet att genomföra en sådan överlåtelse.

### **4 BOLAGET**

#### **Bolagsstruktur**

- 4.1 I Bilaga 1.6 presenteras den bolagsstruktur som är avsedd att användas.
- 4.2 Bolaget ska vara ett svenskt aktiebolag som i huvudsak ska verka som holdingbolag.
- 4.3 Bolaget ska äga samtliga aktier i Fastighetsbolaget AB som äger Fastigheten.

- 4.4 Bolaget ska äga samtliga aktier i Holding Etapp 1 AB. Holding Etapp 1 AB ska i sin tur äga ett antal holdingbolag som i sin tur envar ska äga bolag där delar av Fastigheten så småningom ska säljas in.
- 4.5 I ett annat av Bolaget helägt dotterbolag, Exploateringsbolaget AB, ska verksamhet avseende framtagande av detaljplan, projektering och exploatering av Fastigheten bedrivas, enligt vad som följer av Affärsplanen.
- 4.6 Vad som anges i Avtalet om t.ex. beslut gäller även beslut som rör ett dotterbolags verksamhet och som Parts företrädare fattar i egenskap av styrelseledamot i ett dotterbolags styrelse eller genom annan befattning i ett dotterbolag. Avtalet ska även i övrigt, i tillämpliga delar, tillämpas för de av Bolaget direkt och indirekt ägda dotterbolagen vilka därmed ska omfattas av definitionen "Bolaget" och deras verksamheter av "Verksamheten". Styrelserna i samtliga dotterbolag ska bestå av samma personer som utses till styrelsemedlemmar i Bolaget.
- 4.7 Bolaget ska ha ett registrerat aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på 1 000 aktier med lika rätt.

#### **Bolagsordning**

- 4.8 Bolagsordningen ska ha den lydelse som framgår av **Bilaga 4.8a** eller sådan annan lydelse som från tid till annan beslutas i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal. Mall till bolagsordning för Bolagets koncernbolag ska som utgångspunkt ha den lydelse som framgår av **Bilaga 4.8b**.
- 4.9 Vid bristande överensstämmelse mellan bolagsordningens bestämmelser och bestämmelserna i Avtalet ska Avtalets bestämmelser äga företräde Parterna emellan.

### **5 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETSBOLAGET AB**

- 5.1 Under förutsättning att kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta Avtal vinner laga kraft och under förutsättning att parterna uppfyller sina skyldigheter i punkten 9.3 ska kommunen ingå avtal om överlåtelse av aktierna i Fastighetsbolaget AB till Bolaget. Aktieöverlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor och i enlighet med vad som framgår av utkast till aktieöverlåtelseavtal, **Bilaga 5**, med hänsyn till eventuella överenskomna justeringar. Undertecknandet och tillträdet, enligt nyss nämnda aktieöverlåtelseavtal, varigenom Bolaget indirekt förvärvar Fastigheten, ska infalla inom sextio (60) dagar efter att kommunfullmäktiges beslut om att godkänna detta Avtal vunnit laga kraft och under förutsättning att detta Avtal undertecknats av samtliga parter.
- 5.2 Som framgått ovan finns för delar av Fastigheten ett befintligt hyresavtal mellan Kommunen och Trelleborgs Hamn AB. Den innevarande hyrestiden löper till och med den 31 december 2025. Trelleborgs Hamn AB har påbörjat ett projekt som ska resultera i att hamnen i Trelleborg genom byggnation av nytt färjeläge och kaj flyttas sydost om befintlig hamn.

Parterna är införstådda med och accepterar att Bolaget har för avsikt att säga upp det befintliga hyresavtalet för avflyttning först när förutsättningarna för en flytt av Trelleborgs Hamn AB:s verksamhet är uppfyllda. Parterna är vidare införstådda med och accepterar att en förutsättning för en flytt av Trelleborgs Hamn AB:s verksamhet (som måste vara uppfylld innan uppsägning av befintligt hyresavtal kan ske) är att en ny östlig hamninfart (inklusive bro över väg 9) samt östlig och västlig ringväg har färdigställts och är tillgänglig för användning för verksamheten inom det nya hamnområdet, dit Trelleborgs Hamn AB:s verksamhet ska flyttas samt att Trelleborgs Hamn AB erhållit nödvändiga tillstånd till sin verksamhet och att lagakraftvunnen detaljplan för någon del av Fastigheten föreligger. Trelleborgs Hamn AB har accepterat en uppsägningstid av det befintliga hyresavtalet om sex månader från det att de nämnda förutsättningarna är uppfyllda och att avflyttning ska ske innan utgången av den sexmånaderstiden. Kommunen åtar sig att vidta och bekosta alla nödvändiga åtgärder för att tillse att avflyttning sker inom den angivna tiden och åtar sig att hålla Bolaget skadeslöst för det fall avflyttning inte skett inom tolv månader från det att villkoren uppfyllts.

## 6 VERKSAMHET

6.1 Bolaget ska bedriva följande verksamhet (gemensamt "**Verksamheten**"):

(a) bedriva arbete för:

- i. att ändra detaljplanen för Fastigheten till att medge bland annat nyproduktion av bostäder, studentbostäder, kontor, parkering, handel, förskola, skola, hotell, konferens, kulturändamål och äldreboende,
- ii. att låta utföra erforderliga rivnings-, sanerings- och markarbeten på Fastigheten till byggklar mark,
- iii. att ingå och genomföra exploateringsavtal med Kommunen och andra erforderliga avtal med externa parter,
- iv. att dela upp Fastigheten i flera Projektfastigheter,
- v. att, i takt med att detaljplan för Projektfastigheterna vinner laga kraft, avyttra Projektfastigheterna med färdiga Byggrätter till Parterna enligt punkt 10 och till andra parter på marknaden,
- vi. att på ett övergripande plan marknadsföra utvecklingen av Sjöstaden för att uppfylla Parternas vision, och
- vii. övriga därmed direkt sammanhängande åtgärder (ovanstående moment gemensamt benämnt "**Exploateringen**"), samt

(b) förvalta Fastigheten från att denna tillträtts intill dess Fastigheten inte längre är inom koncernens ägo.

- 6.2 Bolaget ska inte bedriva någon annan verksamhet än Verksamheten. Bolaget ska således inte uppföra några byggnader och Parterna ska heller inte samarbeta kring uppförande, uthyrning, marknadsföring, prissättning och försäljning av byggnaderna. Parterna ska överenskomma om hantering av för projektet nödvändiga gemensamma frågor, till exempel parkeringshus och centrumhandel. Vidare kan Parterna överenskomma om nödvändig samordning av produktionen som är motiverad t.ex. av arbetsmiljö och logistikhänsyn. Allt samarbete enligt Avtalet, innefattande t.ex. försäljning av Byggrätter till tredje man, ska ske på ett sätt som vid varje tidpunkt är förenligt med konkurrenslagstiftningen.
- 6.3 Verksamheten kommer att bedrivas i dotterbolag som direkt eller indirekt ägs av Bolaget. Exploateringen ska i första hand bedrivas genom Exploateringsbolaget AB. Exploateringen ska genomföras i syfte att optimera planarbetet och skapa attraktiva byggrätter, att effektivt samordna exploateringsarbetena samt att samordna utbyggnaden av Fastigheten på ett för Parterna optimalt sätt.
- 6.4 Parterna har fastställt Affärsplanen för att närmare beskriva hur Verksamheten ska drivas. Den första Affärsplanen har inkluderats som Bilaga 2.2. Affärsplanen ska bland annat ange ramarna för detaljplanearbete, investeringar, finansiering, rivnings- och exploateringsarbeten samt övriga för Verksamheten erforderliga åtgärder. Affärsplanen ska revideras årligen eller efter behov genom beslut i Styrelsen. Verksamheten ska bedrivas inom ramen för den Affärsplan som vid var tid fastställs av styrelsen. En antagen Affärsplan ska gälla fram till dess att styrelsen fastställer en ny affärsplan.
- 6.5 Parterna är överens om att det är av synnerlig vikt att Verksamheten bedrivs med god affäretik. Bolaget ska följa Code of Conduct enligt **Bilaga 6.5**.
- 6.6 Vardera Part garanterar att Part, dess företrädare, ägare som innehar kontroll över Part och/eller Parts koncernbolag inte kommer att omfattas av sanktionslistor/sanktioner utfärdade av EU, dess medlemsstater, medlemsstat i EEA, UK, FN och USA. Parts brott mot nyss nämnda garanti är att anse som kontraktsbrott av väsentlig betydelse.

## 7 EXPLOATERINGSAVTAL

- 7.1 Parterna är överens om att, genom Bolaget eller dotterbolag, inför varje detaljplan teckna ett exploateringsavtal med Trelleborgs kommun. Det förutsätts att Parterna under hela planeringsprocessen arbetar för att de ekonomiska förutsättningarna ska finnas för ett genomförande utan att göra avkall på stadsdelens attraktivitet. När de ekonomiska förutsättningarna finns ska exploateringsavtal för respektive detaljplan tecknas. För det fall Parterna skulle finna att de ekonomiska förutsättningarna inte finns i anslutning till

granskning av detaljplan ska Parterna i första hand justera projektet och i andra hand fatta beslut i enlighet med de regler som gäller enligt detta Avtal.

7.2 Parterna är överens med Trelleborgs kommun om att följande ramar och principer ska gälla som grund för de kommande exploateringsavtalen.

7.3 Fördelning av exploateringskostnader för allmän platsmark

Parterna är överens om att Bolaget eller dotterbolag ska stå för samtliga kostnader som berör Exploateringen undantag för sådana kostnader som är att betrakta som allmänna och ska därför delas mellan Bolaget och Trelleborgs kommun. Fördelning av dessa allmänna kostnader ska ske enligt bifogad karta, **Bilaga 7.3**, varvid med "Staden" i bilagan avses Trelleborgs kommun.

Kommunen ska upphandla och låta utföra byggnation och anläggandet av all allmän platsmark. Kommunen fakturerar löpande faktiska kostnader för allmän platsmark med undantag av Kommunens andelar av exploateringskostnaderna enligt Bilaga 7.3.

De delar av Fastigheten som utgör allmän platsmark ska överföras till Kommunen utan kostnad i anslutning till att aktuell detaljplan vinner laga kraft.

7.4 Hållbarhetsprogram

Parterna har gemensamt och tillsammans med Trelleborgs kommun tagit fram ett Hållbarhetsprogram. Programmet beskriver Bolagets ambition för Sjöstaden inom området hållbarhet. Med anpassning för framtida utveckling och krav ska Hållbarhetsprogrammet ligga till grund för Sjöstadens utbyggnad och utveckling. Hållbarhetsprogrammet biläggs som **Bilaga 7.4**.

7.5 Gestaltungsprinciper

Parterna har gemensamt och tillsammans med Trelleborgs kommun tagit fram ett dokument för gestaltungsprinciper. Dokumentet beskriver övergripande och principiellt hur Sjöstaden ska komma att gestaltas. I anslutning till respektive kommande detaljplan ska ett mer detaljerat Gestaltungsprogram arbetas fram gemensamt. Parterna och Trelleborgs kommun är överens om att gestaltungsprinciperna ska ligga till grund för de kommande Gestaltungsprogrammen. Gestaltungsprinciperna biläggs som **Bilaga 7.5**.

7.6 Tidsplaner

Parterna och Trelleborgs kommun är överens om att i kommande exploateringsavtal skriva in tidsplaner för exploateringen av de olika delarna i Sjöstaden. Tidsplanerna ska

grunda sig på en marknadsbedömning men stor hänsyn ska tas till kommunens önskan om att projektet Sjöstaden genomförs så fort som möjligt.

## **8 ORGANISATION**

### **Personal**

- 8.1 Parterna är ense om så anses behövt ska det anställas en verkställande direktör i Exploateringsbolaget AB, enligt punkt 13.12 nedan. Härutöver ska inte Bolaget ha någon anställd personal, såvida inte Parterna överenskommer annat.

### **Styrgrupp**

- 8.2 Parterna ska utse var sin representant till en styrgrupp som ska ha till uppgift att – tillsammans med verkställande direktör om sådan utsetts – driva planarbetet framåt och hantera löpande frågor som inte är av den digniteten att de bör hänskjutas till styrelsen för beslut.

### **Redovisning och administration**

- 8.3 Bolaget ska handla upp eller överlåta till någon av Parterna att ombesörja skötseln av Bolagets, och Bolagets koncerns redovisning, inkluderande bokföring, sammanställning av kvartalsvisa rapporter samt upprättande av myndighetsrelaterad dokumentation såsom årsredovisning, deklARATIONER m.m.
- 8.4 Allt redovisningsmaterial ska hållas skilt från övrig redovisning och övriga Parter äger rätt till full insyn i redovisningen.

### **Medelsförvaltning**

- 8.5 Bolaget ska inneha bankkonto i en etablerad affärsbank. Parterna ska tillse att Bolaget, enligt och i den utsträckning som framgår av detta Avtal, från tid till annan innehar erforderliga likvida medel för att bedriva Verksamheten.
- 8.6 Som framgår av Bolagets, eller i förekommande fall dotterbolags, arbetsordning ska styrelsens ordförande eller i förekommande fall verkställande direktör tillse att Bolaget respektive dotterbolag har en attestinstruktion. Vidare gäller generellt att samtliga utbetalningar från Bolaget eller dess dotterbolag till någon Part aldrig ska attesteras av person hos den Parten utan av personer hos de andra Parterna.
- 8.7 Utbetalningarna från Bolagets eller dotterbolags konto kommer rent praktiskt att verkställas av den som enligt 8.3 upphandlats för att ombesörja administrationen.

## **Teknisk förvaltning**

- 8.8 Bolaget ska handla upp teknisk förvaltning av de delar av Fastigheten som Bolaget, eller dess koncernbolag vid varje tillfälle äger eller ansvarar för, i enlighet med Affärsplanen.

## **9 KOSTNADER OCH FINANSIERING**

- 9.1 Parterna åtar sig att direkt eller indirekt säkerställa att det kommer att finnas erforderliga medel för Bolaget att täcka de kostnader som uppstår i Verksamheten. Parterna ska ansvara efter sina respektive Innehav i Bolaget. Parterna ska årligen, i samband med revidering av Affärsplanen, fastställa en fullständig budget för Parternas årliga finansieringsåtagande för kommande år samt en översiktlig budget för nästkommande års finansieringsåtagande.
- 9.2 Förutsatt att de kommersiella villkoren är tillfredsställande avser Parterna att låta del av Bolagets finansieringsbehov ske genom extern projektfinansiering i form av att Bolaget tar upp externa lån. Resterande del ska ske genom att Parterna tillskjuter erforderliga medel till Bolaget genom aktieägartillskott och/eller aktieägarlån. Om Parterna inte kan enas kring villkoren och formerna för extern projektfinansiering och/eller aktieägarlån ska hela Bolagets finansieringsbehov ske genom aktieägartillskott.
- 9.3 Åtagandet ovan omfattar följaktligen en skyldighet för vardera Part att, direkt eller indirekt, tillskjuta medel för att genomföra överlåtelsen av Fastighetsbolaget AB till Bolaget enligt vad som anges i detta Avtal. Detta innebär att tillräckliga medel tillförs för att Bolaget ska kunna erlagga en köpeskilling för Aktierna som motsvarar Bolagets marknadsvärde.
- 9.4 Åtagandet innefattar även en skyldighet att tillskjuta medel för att genomföra Exploateringen och förvalta Fastigheten. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till det belopp som följer av Affärsplanen. Åtagandet att tillskjuta medel, direkt eller indirekt, enligt ovan är begränsat till det belopp jämte angivet tillägg för oförutsedda kostnader samt drift av Bolaget som det redogörs för i Affärsplanen, såvida Parterna inte kommer överens om annat.

### **Kostnader**

- 9.5 Exploateringsbolaget AB ska bedriva verksamhet hänförlig till Exploateringen av Fastigheten enligt vad som följer av Affärsplanen. Kostnader hänförliga till Exploateringen som uppstår i Exploateringsbolaget AB ska vidarefaktureras till Projektfastighetsbolagen, vilka kommer att äga Projektfastighet enligt punkt 10.7. Den ersättning som faktureras ska motsvara marknadsmässig ersättning.
- 9.6 Exploatering av gator och allmänna platser (grönområden och vägar etc.) som omfattas av kommunens ansvar i enlighet med regleringen i plan- och bygglagen om fördelning av kostnader för allmänna platser ska upphandlas och bekostas av Kommunen initialt. För att underlätta för Kommunen ska av administrativa skäl, kostnaden för detta faktureras

Exploateringsbolaget AB som i sin tur vidare fakturerar kostnaden till Projektfastighetsbolag, vilka kommer att äga Projektfastighet enligt punkt 10.2.

- 9.7 Även externa parter, såsom arkitekter, som utför arbete inom ramen för Exploateringen, ska fakturera sitt arbete till Exploateringsbolaget AB.
- 9.8 Avtal mellan å ena sidan Part eller Parts koncernbolag och å andra sidan Bolaget eller Bolagets dotterbolag ska godkännas av samtliga Parter.
- 9.9 Part äger inte rätt till ersättning för arbete i form av styrelsearbete, deltagande i styrgrupp eller liknande arbete.

#### **Ombudskostnader**

- 9.10 Vardera Part ska bära samtliga sina egna kostnader i anledning av Avtalet och eventuella framtida ändringar och tillägg till Avtalet, inklusive kostnader för juridiska ombud samt för andra professionella rådgivare.

#### **Tidigare nedlagda kostnader**

- 9.11 Kostnader från utredningsfasen, såsom arbete inför rekrytering och arbete med utredningar som kommer samtliga Parter till godo inom projektet ska övertas av Bolaget eller dotterbolag. Vilka kostnader som avses specificeras i **Bilaga 9.11**. Kostnaderna ska faktureras till Exploateringsbolaget AB.

### **10 ÖVERLÅTELSE AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.**

- 10.1 Samarbetet omfattar inledningsvis exploateringen av Fastigheten och detaljplanarbetet som ska bedrivas i syfte att Byggrätter kan erhållas.

#### *Byggrätter och Projektfastigheter*

- 10.2 Varje del av Fastigheten som är föremål för en detaljplaneprocess ska så långt det är möjligt delas in i likvärdiga Projektfastigheter, som är lämpliga för rationell framdrift av respektive projekt, ur arbetsmiljö-, byggnadstekniskt-, samhällsbyggande-, säkerhets- och affärsmässigt perspektiv.
- 10.3 Parterna ska, för varje del av Fastigheten som omfattas av en detaljplanprocess, sträva efter att sådan del av Fastigheten delas in i så många Projektfastigheter att det totala antalet Projektfastigheter inom aktuell detaljplaneprocess, som Parterna önskar fördela internt och som således inte ska överlåtas externt, är jämnt delbart med fyra.
- 10.4 Parterna är vidare överens om att de med likvärdiga Projektfastigheter avser Projektfastigheter som så långt möjligt är består av liknande sammansättning av Byggrätter och därtill ungefär samma mängd av respektive Byggrätt. De olika typerna av Byggrätter som Parterna föreställer sig är bostadsbyggrätter som upplåtes med bostadsrätt (alternativt

överlåtes med äganderätt), byggrätter som upplåtes som hyresrätter, byggrätter för garage och byggrätter för lokaler (som kan bestå av såväl kommersiella fastigheter som samhällsfastigheter).

- 10.5 Parterna är medvetna om att ovanstående ambition kan bli svår att upprätthålla till fullo. Av skäl som angetts ovan (d.v.s. inkluderande men inte begränsat till planerings-, byggnadstekniska-, arbetsmiljö-, säkerhets-, samhällsbyggande- och affärsmässiga perspektiv) kan Projektfastigheter av nödvändighet behöva utformas med avkall på att Projektfastigheter ska ha en liknande sammansättning av Byggrätter. Framtida detaljplaners innehåll och utformning kan dessutom omöjliggöra en fastighetsindelning utifrån Parternas övergripande ambition. Det kan därtill vara så att någon Part önskar att erhålla viss typ av Byggrätt som övriga Parter kanske inte i lika hög grad önskar. Allt sådant ska tas i beaktande vid indelning av Fastigheten i Projektfastigheter. Vidare kan parkering, i enlighet med vad som sägs i punkt 6.2, komma att lösas genom parkeringshus.
- 10.6 Parterna är överens om att eventuella skillnader i värde på de Byggrätter som respektive Part erhåller jämfört med värde på de Byggrätter som övriga Parter erhåller bäst hanteras genom att köpeskillingen för de olika Projektbolagen baseras på en princip där nettokostnaden för de olika typerna av Byggrätter är diversifierad på sätt som beskrivs nedan under "Nettokostnadsprincipen".

#### Projektfastighetsbolag

- 10.7 Andelar av Fastigheten kommer att säljas in till bolag ("**Projektfastighetsbolag**") i det nedersta lagret av den struktur av dotterbolag som kommer att etableras och ägas direkt eller indirekt av Bolaget.
- 10.8 Efter det att Parterna enligt punkt 10.2-10.4 delat in del av Fastigheten i Projektfastigheter kommer Fastigheten att klyvas så att en Projektfastighet ligger i varje sådant Projektfastighetsbolag.
- 10.9 Projektfastighetsbolagen kommer, efter det att en detaljplan vunnit laga kraft och efter det att fördelning av Projektfastighetsbolagen slutligt fastställts, att överlåtas till Parterna mot en köpeskillning som fastställs i enlighet med Nettokostnadsprincipen.
- 10.10 Överlåtelse av Projektfastighetsbolag ska ske i proportion till Parternas ägarandelar i Bolaget när respektive detaljplan vunnit laga kraft. Projektfastighetsbolag som ska säljas externt ska exkluderas från den proportionella fördelning av Projektfastighetsbolag som ska ske mellan parterna.
- 10.11 Projektfastighetsbolag som ska överlåtas externt ska överlåtas till marknadsmässigt pris i syfte att uppnå bästa möjliga utfall för Bolaget.

#### Åtaganden gentemot Kommunen samt skyldigheter avseende servitut etc.

- 10.12 Förvärvande part (såväl Part som extern part) ska åta sig att följa de förpliktelser som finns mot Kommunen i exploateringsavtal. Parterna ska vidare sträva efter att Kommunen ska vara huvudman för gator, parker och andra allmänna anläggningar.
- 10.13 För att säkerställa en ändamålsenlig exploatering av Fastigheten är Parterna skyldiga att medverka till att rättigheter för erforderliga ledningar för vatten och avlopp, elektricitet, media, fjärrvärme, kulvertar jämte andra sådana rättigheter som Lantmäteriet finner erforderliga, upplåts i de olika Projektfastigheterna som, via försäljning av Projektfastighetsbolag, ska överlåtas till Parterna och/eller tredje man och som idag utgör del av Fastigheten. På motsvarande sätt är Parterna skyldiga till att medverka till att erforderliga gemensamhetsanläggningar bildas inom Fastigheten.

#### Fördelning av Byggrätter till Projektfastighetsbolag etc.

- 10.14 En preliminär fördelning av vilken Byggrätt eller vilka Byggrätter som ska ingå i varje Projektfastighet ska göras i granskningsskedet av respektive detaljplaneprocess. Fördelningen ska avse samtliga Byggrätter som är föremål för respektive detaljplaneprocess.
- 10.15 Efter det att en preliminär fördelning av Byggrätter på Projektfastigheter/Projektfastighetsbolag har gjorts, ska Parterna också göra en preliminär fördelning av vilka Projektfastighetsbolag som ska tilldelas respektive Part samt vilka Projektfastighetsbolag som ska säljas externt. Parterna ska i första hand sträva efter att komma överens om hur fördelning ska ske. Kan Parterna inte komma överens ska lottning enligt nedan ske.
- 10.16 Projektfastighetsbolag som ingen av Parterna önskar förvärva ska säljas externt, dock alltid med beaktande av vad som sägs i punkt 6.2. Projektfastighetsbolag som säljs externt ska exkluderas från den proportionella fördelning av Projektfastighetsbolag som ska ske mellan Parterna.
- 10.17 Slutlig fördelning av Byggrätter och Projektfastigheter/Projektfastighetsbolag ska verkställas efter att detaljplan vunnit laga kraft och verkligt utfall är känt.

#### Värdering av Byggrätter

- 10.18 Inför fördelning av Projektfastigheterna ska Byggrätterna inom varje Projektfastighet värderas genom en extern värderingsperson. Värderingen ska utgå ifrån de byggrätter (lokaler, garage samt byggrätter som upplåts med bostadsrätt respektive som upplåts med hyresrätt) som respektive Projektfastighet omfattar. Värderingen ska utöver ovan därtill beakta vilken typ av lokal (d.v.s. exempelvis om det är en samhällsnyttig lokal såsom en skola eller ett kulturhus, en lokal avsedd för kontor eller en lokal avsedd för handel) som en Byggrätt avser.
- 10.19 Parterna ska gemensamt utse en värderingsperson, alternativt, om Parterna inte kan enas om en extern värderingsperson, ska denne på någon Parts begäran utses av Sydsvenska

Industri- och Handelskammaren. Om någon av parterna begär det skall det istället vara två oberoende värderingspersoner. Kostnaden för värderingen ska delas lika mellan Parterna.

- 10.20 Efter det att samtliga Byggrätter för samtliga Projektfastigheter inom en detaljplan har värderats enligt ovan ska varje Projektfastighet tilldelas ett värde utifrån de Byggrätter som respektive Projektfastighet omfattar. Värdet på respektive Projektfastighet ska därefter ligga till grund för beräkning av köpeskilling för respektive Projektfastighetsbolag enligt Nettokostnadsprincipen.
- 10.21 För undvikande av missförstånd, värdering enligt ovan ska, om Parterna inte kommer överens om annat, ske även om Parterna är överens om hur Projektbolagen ska fördelas mellan Parterna utan att lottning blir nödvändig.

Lottning om Parterna *inte* kommer överens om fördelning av Projektfastighetsbolag

- 10.22 Om Parterna inte kommer överens om preliminär fördelning av Projektfastigheterna<sup>2</sup> ska lottningsförfarande tillämpas varvid Trelleborgs Rådhus erhåller två lotter. Lottningsförfarande ska inte tillämpas avseende sådana Projektfastigheterna som Parterna beslutat ska överlåtas externt. Lottning om i vilken ordning Parterna ska välja Projektfastigheter ska ske varvid det ska beaktas att Part som redan erhållit Projektfastigheter motsvarande vad som motsvarar dennes ägarandel inte ska erhålla ytterligare lotter. Turordningen för val skiftar därefter inför nästa omgång av lottning av Projektfastigheter (innefattande även efterföljande detaljplaner) enligt följande mönster:

1-2-3-4

4-1-2-3

3-4-1-2

2-3-4-1

Slutlig fördelning av Projektfastigheter

- 10.23 Den slutliga fördelningen av Projektfastigheter ska ske enligt den preliminära fördelningen för detaljplanen ifråga, eller, om och i den utsträckning sådan preliminär fördelning inte skett, enligt lottning och val enligt vad som följer av punkt 10.22, och i övrigt enligt vad som överenskomms mellan Parterna.
- 10.24 För det fall yttre omständigheter som Parterna inte kunnat råda över såsom exempelvis krav från Kommunen omöjliggör eller väsentligt försvårar en Parts planerade markanvändning, ska Parterna i första hand försöka träffa en gemensam överenskommelse avseende den fördelningen av Byggrätter på Projektfastigheterna och/eller den slutliga fördelningen av Projektfastigheter. Om Parterna inte kan nå en samförståndslösning avseende den slutliga fördelningen ska en ny fördelning av Byggrätter på

---

<sup>2</sup> MA<sup>2</sup>LAW – Eftersom Parterna har fördelat Byggrätter i Projektfastigheter/Projektfastighetsbolag och att Parterna således är bundna till dessa indelningar av Byggrätter har jag justerat så att lottning inte avser Byggrätter utan Projektfastighetsbolag.

Projektfastigheterna respektive ny fördelning av Projektfastigheterna mellan Parterna ske på samma sätt som vid den preliminära fördelningen respektive lottningsförfarandet enligt vad som framgår enligt ovan.

#### Nettokostnadsprincipen

- 10.25 Parterna är enligt ovan överens om att Parterna, efter det att fördelning av Projektfastighetsbolagen skett, utan onödigt dröjsmål ska förvärva respektive Projektfastighetsbolag.
- 10.26 Köpeskillingen för aktierna i Projektfastighetsbolag ska motsvara respektive Projektfastighetsbolags andel av Bolagets nedlagda och framtida uppskattade kostnader för skapande av Byggrätterna, t.ex. markförvärvskostnad, plan- och exploateringskostnader samt riskreserv, för den del av Fastigheten som lagakraftvunnen detaljplan omfattar ("**Beräkningskostnaden**"). Ett Projektfastighetsbolags andel av Beräkningskostnaden ska vara lika stor som sådant Projektfastighetsbolags andel av det sammanlagda byggrättsvärdet för samtliga Projektfastighetsbolag som inte ska överlåtas externt till tredje part.

#### *Exempel:*

- i) *Byggrätterna i Projektfastighetsbolag 1 har ett sammanlagt värde om 10 000 000 SEK.*
- ii) *Värdet av samtliga Byggrätter som ska överlåtas och som omfattas av aktuell detaljplan uppgår till 160 000 000 SEK.*
- iii) *Byggrätterna i Projektfastighetsbolag 1:s andel av samtliga Byggrätter som ska överlåtas och som omfattas av aktuell detaljplan blir då  $10\,000\,000 / 160\,000\,000 = 0,0625$  (eller 6,25 procent).*
- iv) *Bolaget sammanlagda exploateringskostnader för den del av Fastigheten som aktuell detaljplan omfattar uppgår till 100 000 000 SEK.*
- v) *Köpeskillingen för aktierna i Projektfastighetsbolag 1 blir då  $6\,250\,000$  SEK ( $0,0625 * 100\,000\,000$  SEK).*

#### Byggnadsskyldighet

- 10.27 Parterna har som ambition och ska verka för att Projektfastighet som övergått till Part genom överlåtelse av Projektfastighetsbolag bebyggs inom skälig tid (ungefärligen motsvarande de tidsfrister som brukar tillämpas av Kommunen i nybyggnadsområden) från det att dotterbolaget ifråga överläts i syfte att säkerställa utbyggnad till väl fungerande stadsmiljöer vilket i sin tur är avgörande för att uppfylla Parternas vision för området. Parterna ska tillse att eventuell extern förvärvare ikläder sig motsvarande ansvar.

För det fall Projektfastighet nyttjas på annat sätt än vad som antagits i samband med värderingen av respektive Projektfastighet och sådant annat nyttjande betingar ett högre värde än den ursprungliga Byggrätten ska förvärvande Part (eller Part närstående) ersätta

Bolaget med ett belopp som innebär att den enligt punkt 10.26 ovan beräknade köpeskillingen ökas med en procentsats motsvarande skillnaden mellan värdet på den ursprungliga Byggrätten och värdet på Projektfastigheten baserat på det alternativa nyttjandet.

#### Överlåtelse av Projektfastighet efter förvärv av Part

- 10.28 Efter att Parterna förvärvat Projektfastighetsbolag där Projektfastighet ingår enligt ovan är Parterna fria att överlåta Projektfastigheten vidare, dock under förutsättning att respektive Part i sådant fall alljämt ansvarar fullt ut för sina förpliktelser.

#### Ändrad lagstiftning etc.

- 10.29 Den process för exploatering av Fastigheten och överlåtelse av Projektfastigheter som beskrivs i denna punkt 10 förutsätter oförändrad lagstiftning. För det fall gällande lagstiftning ändras ska Parterna överväga alternativa tillvägagångssätt för att uppnå en för Parterna så ändamålsenlig exploatering som möjligt och en så likvärdig fördelning som möjligt.

## **11 BOLAGET OCH DESS AKTIEÄGARE**

### **Lojalitet och samstämmiga beslut**

- 11.1 Envar Part förbinder sig att rösta för alla beslut och vidta alla andra relevanta åtgärder såvitt avser aktieägandet och Bolagets drift som erfordras för att uppfylla villkoren i Avtalet. Parterna ska sträva efter att beslut som fattas i Styrelsen, på bolagsstämma eller annars rörande Bolaget fattas med full konsensus (enhällighet).

### **Närståendetransaktioner**

- 11.2 Alla närståendetransaktioner ska ske på marknadsmässiga villkor. Det gäller exempelvis vid Parts utförande av tjänster för/åt Bolaget. Den ersättning som faktureras av Part ska motsvara Självkostnad plus tre procent (3 %), såvida Parterna inte kommer överens om annat.

## **12 VÄSENTLIGA FRÅGOR**

- 12.1 Med "**Väsentlig fråga**" avses väsentliga frågor avseende Bolaget eller Verksamheten, såsom frågor gällande:

ändring av Affärsplanen,

väsentliga kostnader eller investeringar (förutom enligt vad som följer av punkt 5 och punkt 9),

beslut kring detaljplanearbete och annat arbete av väsentlig betydelse som ingår i Affärsplanen,

avtal, kostnader eller investeringar som inte är direkt relaterade till Verksamheten,

förändring av Verksamheten eller av Bolagets legala struktur,

ändring av bolagsordningen i Bolaget eller koncernbolag,

ändring av Bolagets aktiekapital samt utgivning av konvertibla skuldebrev förenade med optionsrätt vid nyteckning och vinstandelsbevis,

ändring av arbetsordningen för styrelsen,

vinstutdelning,

beslut om att träda i likvidation i annat fall än vad som ska ske enligt lag eller detta Avtal,

beslut om att uppta externa lån,

beslut om att finansiering ska ske genom aktieägarlån,

väsentlig organisatorisk förändring såsom tillsättande av verkställande direktör,

avtal eller förändring av avtal med tredje man om avtalet i väsentlig mån påverkar Bolagets verksamhet såsom exploateringsavtal med Kommunen och befintliga nyttjanderättsavtal med Trelleborgs Hamn,

avtal eller förändring av avtal med någon av Parterna eller någon som är närstående till Parterna,

beslut om tillsättande respektive entledigande av revisor, och

pantsättning av Bolagets tillgångar.

## **13 STYRELSEN ETC.**

### **Sammansättning**

- 13.1 Styrelsen ska bestå av fyra styrelseledamöter och fyra styrelsesuppleanter. Trelleborgs Rådhus ska ha rätt att utse två styrelseledamöter och två styrelsesuppleanter, Skanska en styrelseledamot och en styrelsesuppleant och OBOS en styrelseledamot och en styrelsesuppleant.
- 13.2 Parts rätt att utse styrelseledamot och suppleant innefattar även rätten att när som helst avsätta utsedd person och utse en ny person i hans eller hennes ställe.

- 13.3 Styrelsemedlemmar ska inte ha rätt till någon ersättning för sitt deltagande i styrelsen.

### **Styrelsemöten**

- 13.4 Styrelsen ska sammanträda minst fyra gånger per räkenskapsår. Styrelsesammanträden ska hållas i Trelleborg eller på sådant annat ställe som styrelsens ordförande beslutar.
- 13.5 Styrelsen ska anses beslutsför när minst en styrelseledamot nominerad av vardera Part är närvarande. Om styrelsen inte är beslutsför ska styrelsemötet ajourneras och återupptas två bankdagar efter det första mötet.
- 13.6 I enlighet med punkt 11.1 i Avtalet ska Parterna sträva efter att beslut som fattas i Styrelsen fattas med full konsensus (enhällighet). Undantagsvis fattas styrelsens beslut med enkel majoritet av de närvarande styrelseledamöterna. Förekommer till behandling på styrelsemöte en Väsentlig fråga krävs dock enighet mellan Parterna. Kan enighet inte uppnås ska frågan bordläggas. För det fall Bolaget har, eller kan tänkas få, krav på Part eller någon Part närstående juridisk person, ska Part inte delta i omröstning gällande det ärendet.

### **Ordförande**

- 13.7 Ordföranden som också ska vara ordförande vid bolagsstämman ska som huvudregel utses av Trelleborgs Rådhus, Skanska respektive OBOS var tredje gång för en period om ett räkenskapsår. Första ordföranden ska utses av Trelleborgs Rådhus. För det fall att en Part (eller ett bolag inom dennes koncern) har en anställd som anlitas som verkställande direktör i Bolaget eller dess dotterbolag, ska dock utseendet av ordförande endast rotera bland de två andra Parterna under den period den verkställande direktören har kvar sitt uppdrag.
- 13.8 Ordföranden ska inte ha utslagsröst vid lika röstetal i de fall där enkel majoritet tillämpas.
- 13.9 Ordföranden ska inte ha rätt till någon ersättning för sitt arbete som ordförande vid styrelsemöten och bolagsstämmor om ordföranden är anställd hos någon av Parterna.
- 13.10 När Projektfastighetsbolag där Projektfastighet ingår ska överlåtas till Parterna ska två styrelseledamöter, som inte är utsedda av samma Part, i förening underteckna avtalet. Jävsregler för styrelseledamot enligt aktiebolagslagen ska iakttas när det avgörs vilka som ska underteckna.

### **Firmateckning**

- 13.11 Bolagets och dess dotterbolags firma ska tecknas av:

styrelsen,

två styrelseledamöter, som inte är utsedda av samma part, i förening, och

i förekommande fall, verkställande direktören i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

### **Verkställande direktör**

- 13.12 En verkställande direktör (alternativt projektledare) kommer att rekryteras och anlitas av Exploateringsbolaget AB om behov anses föreligga, inledningsvis som konsult på deltid. Om den verkställande direktören är anställd hos någon av Parterna (eller ett bolag inom Partens koncern), ska styrelsens ordförande inte vara från samma Part.
- 13.13 Den verkställande direktören i Exploateringsbolaget AB ska utses av styrelsen. Den verkställande direktören ska inneha uppdraget till dess att styrelsen beslutar annorlunda.
- 13.14 Verkställande direktören ska ansvara för Exploateringsbolaget AB:s löpande verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen samt i övrigt bedriva Verksamheten enligt Affärsplanen och enligt beslut som meddelas av styrelsen från tid till annan. Verkställande direktören ska vid behov delta på styrelsemöten.

### **Information och rapportering**

- 13.15 Den verkställande direktören i Exploateringsbolaget AB ska hålla styrelsen informerad om förhållanden som rör Exploateringsbolaget AB.
- 13.16 Parterna ska tillse att Bolagets styrelse omgående antar en intern arbetsordning för styrelsen och en instruktion avseende ekonomisk rapportering. Arbetsordningen och instruktionen ska upprättas i enlighet med aktiebolagslagen samt med beaktande av vad som anges i Avtalet. För det fall dotterbolag i koncernen har utsett en verkställande direktör ska styrelsen i relevant dotterbolag anta en intern arbetsordning för styrelsen, en instruktion avseende ekonomisk rapportering och en instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören i enlighet med aktiebolagslagen samt med beaktande av vad som anges i Avtalet.

### **Revisor**

- 13.17 Bolaget ska, om inte parterna överenskommer annat, anlita samma revisor som Trelleborgs Rådhus AB.

## **14 BOLAGSSTÄMMA**

- 14.1 Årsstämma ska hållas under april månad dock senast den första bankdagen i maj månad. Om bolagsstämma hålls per capsulam ska stämmoprotokollet undertecknas av samtliga aktieägare.
- 14.2 Bolagsstämman ska anses beslutsför om representanter för samtliga Parter är närvarande. Om så inte är fallet ska bolagsstämman ajourneras till den bankdag som infaller närmast

sju (7) dagar därefter. När bolagsstämman återupptas ska reglerna i aktiebolagslagen gälla för beslutsförhet.

- 14.3 I enlighet med punkt 11.1 i Avtalet ska Parterna sträva efter att beslut som fattas på bolagsstämman fattas med full konsensus (enhällighet.) Undantagsvis fattas beslut på bolagsstämman med enkel majoritet. Förekommer till behandling på bolagsstämman en Väsentlig fråga krävs dock enighet mellan Parterna. Kan enighet inte uppnås ska frågan bordläggas. För det fall Bolaget har, eller kan tänkas få, krav på Part eller någon Part närstående juridisk person, ska Part inte delta i omröstning gällande det ärendet.

## **15 ÖVERLÅTELSE AV AKTIER**

### **Förbud mot överlåtelse**

- 15.1 Parterna förbinder sig att inte överlåta sitt Innehav i Bolaget (helt eller delvis) under en period om tio (10) år från avtalsdagen. Part äger därefter rätt att överlåta sitt Innehav med iakttagande av de begränsningar som följer av Avtalet. Överlåter en Part sitt Innehav måste sådan överlåtelse omfatta hela Partens Innehav om inte annat särskilt framgår av Avtalet.
- 15.2 Om Part överlåter hela eller del av sitt Innehav med iakttagande av bestämmelserna i Avtalet, ska hembudsklausulen i Bolagets bolagsordning inte tillämpas.
- 15.3 Part äger, oavsett tidsfristen i 15.1, överlåta sitt Innehav till ett närstående helägt bolag som ingår i Partens koncern, utan godkännande från de andra Parterna. Skriftligt meddelande härom ska dock först lämnas till de andra Parterna. Det närstående bolaget ska då tillträda Avtalet som Part i den överlåtande Partens ställe. Koncernintern överlåtelse enligt ovan ska omfatta hela Parts Innehav i Bolaget. Vid överlåtelse enligt denna punkt ska det säljande bolaget till övriga Parter överlämna moderbolagsgaranti avseende samtliga åtaganden och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 15.4 Part får inte pantsätta eller på annat sätt belasta sina aktier i Bolaget utan skriftligt godkännande från de andra Parterna.

### **Insolvens m.m.**

- 15.5 För det fall att en Part försätts i konkurs, inleder ackordsförhandlingar, frivilligt eller tvångslikvideras, förhandlingar om företagsrekonstruktion inleds eller om Part ställer in betalningar eller annars måste anses ha kommit på obestånd äger de andra Parterna rätt att säga upp Avtalet samt förvärva, proportionellt i förhållande till deras Innehav, den förstnämnda Partens Innehav. De andra Parterna kan även välja att anvisa en annan köpare av den förstnämnda Partens Innehav. Köpeskillingen för Innehavet ska motsvara marknadsvärde. Marknadsvärdet ska fastställas enligt vad som anges i punkt 17.

## Förköp

- 15.6 För det fall en Part önskar överlåta sitt Innehav ("**Överlåtande Part**") och sådan Part mottar ett bona fide erbjudande från någon ("**Förvärvaren**") att förvärva Innehavet ("**Erbjudandet**") äger överlåtande Part sälja sitt Innehav under följande förutsättningar: (i) att Överlåtande Part först erbjuder de andra Parterna att köpa Innehavet på samma villkor och till samma pris som enligt Erbjudandet, (ii) Överlåtande Part överlämnar Erbjudandet till de andra Parterna samt också tillhandahåller sådant underlag som kan erfordras för att styrka att Förvärvaren har förmåga att betala det erbjudna priset, (iii) att de andra Parterna inte meddelar den Överlåtande Parten att en av dessa eller båda (proportionellt i förhållande till Innehav) önskar förvärva Innehavet på de villkor som framgår av Erbjudandet samt att de inte anvisar en annan köpare samt (iv) de andra Parterna skäligen kan låta sig nöjas med Förvärvaren med beaktande av bland annat kompetens, långsiktighet, etik, kreditvärdighet m.m. Är endast en av de andra Parterna intresserad kan denne meddela att den önskar förvärva hela den Överlåtande Partens Innehav. Preliminärt meddelande om att man vill köpa Innehavet ska lämnas skriftligen till den Överlåtande Parten inom 30 dagar från det att Parten fick del av det kompletta Erbjudandet, inklusive fullständiga villkor och underlag som kan erfordras för att styrka att Förvärvaren har förmåga att betala det erbjudna priset. Därefter ska slutligt meddelande lämnas och överlåtelsen genomföras inom 60 dagar ("**Fristen**") från det att Parten fick del av det kompletta Erbjudandet, inklusive fullständiga villkor och underlag som kan erfordras för att styrka att Förvärvaren har förmåga att betala det erbjudna priset.
- 15.7 Förkastas Erbjudandet eller har Överlåtande Part inte mottagit något slutligt meddelande från de andra Parterna inom Fristen om att denne/dessa önskar förvärva Innehavet på i Erbjudandet angivna villkor, alternativt anvisat en annan köpare, äger Överlåtande Part överlåta sitt Innehav till Förvärvaren under förutsättning dels att sådan överlåtelse kommer till stånd inom 60 dagar från utgången av Fristen, dels att överlåtelsen inte sker till lägre pris eller på för Överlåtande Part fördelaktigare villkor än vad som angivits i Erbjudandet, dels att de andra Parterna skäligen kan låta sig nöjas med Förvärvaren.

## Inlösen vid oenighet

- 15.8 Oavsett tidsfristen som anges i punkt 15.1 gäller följande om Parterna vid två (2) på varandra följande möten i styrelse och/eller på bolagsstämman inte lyckas nå enighet i en och samma Väsentliga fråga, dvs. om en sådan fråga bordlagts.
- 15.9 En Väsentlig fråga som bordlagts ska alltid tas upp till behandling på nästkommande möte. Parternas ambition är att förhandla och försöka lösa oenigheten under perioden mellan mötena. Den Part som orsakat oenigheten ("**Hembjudande Part**") ska på begäran av de andra Parterna skriftligen hembjuda de andra Parterna ("**Mottagande Parter**") hela men inte del av sitt Innehav i Bolaget till inlösen.
- 15.10 De Mottagande Parterna ska inom två månader från mottagande av hembudet ("**Inlösenfristen**") skriftligen till den Hembjudande Parten meddela om hembudet

accepteras eller förkastas (proportionellt i förhållande till Innehav). De Mottagande Parterna kan även välja att anvisa en annan köpare av den Hembjudande Partens Innehav. Är endast en av de andra Parterna intresserad kan denne meddela att den önskar förvärva hela den Hembjudande Partens Innehav. Hembudet ska anses förkastat även för det fall att besked inte har lämnats inom Inlösenfristen.

- 15.11 Priset på Aktierna fastställs, om Parterna inte kommer överens härom inom en månad från utgången av Inlösenfristen, om hembudet har accepterats, som det följer av de särskilda värderingsregler som återfinns i punkt 17.
- 15.12 Under Avtalets första tio år ska dock ett avdrag om fem (5) procent göras vid beräkningen av beloppet enligt punkten ovan. Har endast en Part accepterat hembudet, och Oberoende Experter behöver utses enligt punkt 17.2 och 17.3 ska endast två Oberoende Experter utses, en av varje involverad Part, och summan av värdet enligt de två Värderingarna divideras med två.
- 15.13 Förkastas hembudet av båda Parter och ingen annan köpare anvisas ska Mottagande Parter anses ha hembjudit samtliga sina Aktier till inlösen av Hembjudande Part på villkor motsvarande bestämmelserna ovan i denna punkt 15 . Den Hembjudande Parten ska inom en månad från mottagande av hembudet skriftligen till de Mottagande Parterna meddela om hembudet accepteras eller förkastas. Förkastas hembudet av Hembjudande Part ska Parterna gemensamt överväga alternativa lösningar i syfte att Bolaget ska kunna fortsätta bedriva Verksamheten i enlighet med Avtalet och Affärsplanen. Om Parterna inte kan komma överens om en alternativ lösning inom 90 dagar från dess att den Hembjudande Parten förkastade hembudet ska Parterna så som en sista utväg tillse att ett likvidationsförfarande av Bolaget inleds.

### **Övriga frågor**

- 15.14 Överlåter en Part sitt Innehav i enlighet med Avtalet till någon som inte dessförinnan är aktieägare ska den Överlåtande Parten tillse att Förvärvaren i samband med sitt förvärv skriftligen förklarar sig tillträda Avtalet som Part i den Överlåtande Partens ställe.
- 15.15 När Part upphör att vara Part i Avtalet ska Parten omedelbart tillse att samtliga styrelseledamöter som utsetts av Parten omedelbart utträder ur styrelsen och att sådant utträde registreras hos Bolagsverket.
- 15.16 Parterna har inte med Avtalet haft för avsikt att bilda ett enkelt bolag. Om Avtalet ändå skulle medföra att Parterna anses ha ingått bolag, och Part säger upp Avtalet, eller begär likvidation av det enkla bolaget, med grund i lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag, ska Bolaget inte likvideras, utan ska den Part som begärt likvidation av det enkla bolaget därigenom anses ha erbjudit de andra Parterna att lösa in den förstnämnda Partens samtliga, men inte bara vissa, aktier i Bolaget i enlighet med bestämmelserna i punkt 15.6.

- 15.17 Parterna ska ha full insyn i Bolagets verksamhet under hela avtalstiden. Oaktat vad som framgår av aktiebolagslagen, ska styrelseledamöterna i Bolaget ha rätt att rapportera om vad som pågår i Bolaget till en Part.
- 15.18 Uppstår oenighet mellan Parterna, ska en Part ha rätt att få del av relevanta handlingar rörande Bolaget i syfte att lösa oenigheten.

## 16 KONTRAKTSBROTT

- 16.1 Om en Part ("**Felande Part**") bryter mot bestämmelse i Avtalet och detta kontraktsbrott är av väsentlig betydelse för de andra Parterna ("**Förfördelad Part**") och om inte den Felande Parten vidtar rättelse inom 60 dagar från skriftlig anmodan från Förfördelad Part äger en Förfördelad Part säga upp Avtalet samt med rätt för de Förfördelade Parterna att, proportionellt efter Innehav, förvärva den Felande Partens Innehav ("**Option**"). De Förfördelade Parterna kan även välja att anvisa en annan köpare av den Felande Partens Innehav.
- 16.2 Om en Förfördelad Part vill utnyttja sin Option, alternativt anvisa en annan köpare, ska denne inom skälig tid efter det att 60-dagarsperioden löpt ut påkalla Optionen genom att lämna den Felande Parten ett skriftligt meddelande härom. Är endast en Förfördelad Part intresserad kan denne påkalla Option avseende hela den Felande Partens Innehav.
- 16.3 Om Parterna inte inom trettio (30) dagar enats om priset för Innehavet ska priset slutligen fastställas till 75 procent av inlösenpriset för Aktierna beräknat enligt punkt 17.

## 17 VÄRDERING OCH INLÖSENPRIS

- 17.1 Beräkningen av inlösenpriset för Aktierna ska beräknas enligt lag och god redovisningssed och ska utgå från Bolagets direkt och indirekt ägda fastigheters marknadsvärde enligt följande. Inlösenpriser ska bestämmas som marknadsvärdet på Bolagets och dotterbolagens fastigheter per den dag då inlösenanspråket framställdes ("**Inlösendagen**") minus fastigheternas bokförda värde per Inlösendagen plus Bolagets eget kapital per Inlösendagen minus 50 % av skatt på skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och fastigheternas skattemässiga restvärde för fastigheterna per Inlösendagen ("**Latent skatt**"), och fördelas på samtliga Aktier i Bolaget varvid varje Aktie i Bolaget ska anses ha den andel i värdet som svarar mot Aktiens andel i Bolagets kapital. Med eget kapital avses Bolagets egna kapital per Inlösendagen inkluderande den del av Bolagets obeskattade reserver som återstår efter att avdrag gjorts för vid var tid tillämplig bolagsskatt i procent. Är bolagsskatten 20,6 %, ska således 79,4 % av Bolagets obeskattade reserver inkluderas.
- 17.2 Kan Parterna inte enas om inlösenbeloppet enligt punkt 17.1 inom fjorton (14) dagar från det att inlösen enligt Avtalet påkallats ska inlösenpriset för Aktierna fastställas genom att tre (3) oberoende, och på den svenska marknaden välrenommerade, experter på fastighetsvärdering ("**Värderingsmännen**") gör var sin värdering av marknadsvärdet av Bolagets och dotterbolagens fastigheter per Inlösendagen i enlighet med punkt 17.1

("Värderingar"). Marknadsvärdet på Bolagets och dotterbolagens fastigheter ska beräknas utifrån medeltalet av det värde som var och en av Värderingsmännen anger i Värderingen (dvs. summan av värdet enligt de tre Värderingarna dividerat med tre). Värderingarna ska göras utifrån vad som anges i punkt 17.1 samt utifrån vedertagen marknadspraxis.

- 17.3 Vardera Part har rätt att utse en Värderingsman. Värderingsmannen ska utses inom tjugoåtta (28) dagar från Inlösendagen och Parterna ska meddela varandra vilken Värderingsman de utsett. De tre Värderingsmännen ska därefter, inom fjorton (14) dagar avge sin respektive Värdering. Medeltalet av det värde som var och en av Värderingsmännen anger i Värderingen ska vara slutligt bindande för Parterna. Om Part inte utser en Värderingsman inom ovan stadgad tid ska endast de av övriga Parter utsedda Värderingsmännen utföra Värderingar, i vilket fall medeltalet ska beräknas utifrån deras Värderingar. Det slutligen fastställda inlösenpriset ska allokteras mellan Aktierna varvid en Aktie ska ges det värde som motsvarar Aktiens andel av Bolagets aktiekapital. Värderingsmännens arvode och utlägg ska delas lika mellan Parterna.

## 18 SEKRETESS

- 18.1 Parterna förbinder sig att iaktta sekretess beträffande innehållet i Avtalet, de förhandlingar som föregått Avtalet och den information som erhållits i samband med Avtalet. Undantag från sekretessförbindelsen görs för sådan information som måste lämnas eller annars offentliggöras (i) enligt tillämplig lag eller annan författning, föreskrift eller beslut av myndighet eller börsregler, (ii) för att uppfylla åtagande eller skyldighet enligt Avtalet, eller (iii) som måste lämnas till Parts moderbolag, juridiska ombud, rådgivare, försäkringsbolag och/eller finansiärer.
- 18.2 Part ska om möjligt i samband med utlämnandet av informationen informera de andra Parterna om att sådan information lämnats eller annars offentliggjorts.
- 18.3 Verksamheten i Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och i enlighet med tillämplig lag. Eftersom Trelleborgs Rådhus lyder under offentlighetsprincipen ska transparens, öppenhet och insyn från allmänheten råda på sätt som motsvarar offentlighetsprincipen. Dock ska Parternas, Bolagets eller dess dotterbolags affärsmässiga intressen eller de lagar eller regelverk, exempelvis börsregelverk, som Parterna från tid till annan är skyldiga eller har åtagit sig att följa beaktas vid bedömningen av vilken information och vilka handlingar som ska lämnas ut enligt de principer som följer av offentlighetsprincipen.

## **19 SÄKERHET**

- 19.1 **OBOS** åtar sig att senast i samband med undertecknandet av detta avtal överlämna en borgen från OBOS Sverige AB omfattande OBOS åtaganden enligt detta avtal.
- 19.2 Skanska åtar sig att senast i samband med undertecknandet av detta avtal överlämna en borgen från Skanska Sverige AB omfattande Skanskas åtaganden enligt detta avtal.

## **20 LIKVIDATION OCH AVTALSTID**

- 20.1 Verksamheten ska fortgå intill dess att Exploateringen för hela Fastigheten, samt eventuellt ytterligare etapper som Parterna enats om, har genomförts. Så snart så har skett ska Parterna tillse att Bolaget träder i frivillig likvidation. Parterna åtar sig att överta eventuella kvarvarande åtaganden som Bolaget har gentemot tredje man i proportion till Parternas ägarandelar, exempelvis gentemot Kommunen enligt exploateringsavtal.
- 20.2 Avtalet ska gälla från dagen för undertecknande och därefter intill dess att Bolaget har likviderats.
- 20.3 Detta Avtal ska även upphöra att gälla om överlåtelsen av aktierna i Fastighetsbolaget AB inte kan genomföras till Bolaget enligt vad som följer av detta Avtal. Om så sker ska Parterna tillse att Bolaget träder i frivillig likvidation. Kostnader som Parterna lagt ner under tiden Avtalet varit gällande, så kallade förgäveskostnader, ska betalas av vardera Parti i proportion till deras ägarandelar. Finns ett kapitalbehov vid likvidationstillfället ska vardera Parti tillskjuta kapital efter sina respektive Andelar.
- 20.4 Avtalet upphör att gälla för Part som sagt upp Avtalet eller avyttrat hela sitt Innehav, med undantag för punkt 18 och punkt 25.
- 20.5 Ett upphörande av Avtalet ska inte påverka Parts upplupna rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet.

## **21 MEDDELANDEN**

- 21.1 Alla meddelanden med anledning av detta Avtal ska ske genom bud eller rekommenderat brev till Parternas i ingressen angivna eller senare ändrade adresser.
- 21.2 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:  
  
om avlämnat med bud: vid avlämnandet, och  
  
om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran.
- 21.3 Ändring av adress ska meddelas motparten på i denna punkt 21 föreskrivet sätt.

## 22 ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till Avtalet ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

## 23 FULLSTÄNDIG REGLERING

Avtalet med dess bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i Avtalet med bilagor.

## 24 PASSIVITET

Parts underlåtenhet att utnyttja någon rättighet enligt Avtalet eller underlåtenhet att påtala visst förhållande hänförligt till Avtalet ska inte innebära att Part frånfallit sin rätt i sådant avseende om inte annat anges i Avtalet.

## 25 TVISTER

25.1 Svensk materiell rätt ska gälla för detta Avtal.

25.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("SCC"). Skiljeförfarandets säte ska vara Malmö.

25.3 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska SCC också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.

25.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning eller myndighets bud eller annars erfordras för doms verkställighet.

---

*Signatursida följer*

Detta Avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

[Ort] den [\*\*]

**TRELLEBORGS RÅDHUS AB**

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]

[Ort] den [\*\*]

**OBOS Holdning XXXXX**

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]

Ovanstående godkännes

[Ort] den [\*\*]

**TRELLEBORGS KOMMUN**

---

[Namnförtydligande]

[Ort] den [\*\*]

**SMENHAB HOLDING VIOL AB**

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]