

# Fastighetsöverlåtelseavtal

mellan

**KB Håstenen 8**

och

**Trelleborgs Kommun**

angående

**fastigheten Trelleborg NIO-E 1**

SV/2018/03/1

10  
7

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Bakgrund .....	4
2.	Definitioner .....	4
3.	Överlåtelseförklaring .....	4
4.	Tillträdesdag .....	5
5.	Äganderättens övergång .....	5
6.	Köpeskillingen .....	5
7.	Villkor .....	5
8.	Köpeskillingens betalning .....	5
9.	Förvaltning fram till Tillträdet .....	5
10.	Försäkring .....	5
11.	Tillträde .....	6
12.	Fördelning av kostnader och intäkter .....	7
13.	Mervärdesskatt .....	8
14.	Övertagande av avtal .....	8
15.	Säljarens och Köparens särskilda åtaganden .....	8
16.	Säljarens Garantier .....	10
17.	Friskrivning .....	11
18.	Påföljder och begränsning av Säljarens ansvar m.m. ....	12
19.	Sekretess och tillkännagivande .....	14
20.	Övriga bestämmelser .....	15
21.	Tvistlösning och tillämplig lag .....	16

**BILAGEFÖRTECKNING**

14	Avtal
15.1	Miljörapport Sweco
15.4	Nyttjanderättsavtal avseende leverans av vatten
16.2	Fastighetsregisterutdrag
16.6	Hyses- och arrendeavtal
16.7	Hysesdebiteringslista
17.1	Säljarens särskilda upplysningar

# FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta fastighetsöverlåtelseavtal har denna dag träffats mellan:

1. KB Hålstene 8, org. nr 916637-0909, c/o Trelleborg AB, Box 153, 231 22 Trelleborg ("Säljaren"); och
2. Trelleborgs Kommun, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg ("Köparen").

## 1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren är idag civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten Trelleborg NIO-E 1 ("Fastigheten").
- 1.2 Parterna har diskuterat en överlåtelse av Fastigheten och har mot bakgrund av dessa diskussioner enats om följande Avtal.

## 2. Definitioner

"Avtal"	avser detta överlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill.
"Avtalsdagen"	avser dagen för undertecknandet av detta Avtal.
"Bankdag"	avser sådan dag då svenska affärsbankkontor håller öppet för allmänheten för utförande av bankärenden på bankkontor.
"Fastigheten"	har den betydelse som anges i punkt 1.1.
"Garantier"	avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 15.1.
"Köparen"	har den betydelse som anges i ingressen.
"Köpeskillingen"	har den betydelse som anges i punkt 6.1.
"Part"	avser Säljaren eller Köparen, var för sig.
"Parterna"	avser Säljaren och Köparen, gemensamt.
"Säljaren"	har den betydelse som anges i ingressen.
"Säljarens Garantier"	har den betydelse som anges i punkt 15.1.
"Tillträdet"	har den betydelse som anges i punkt 11.1.
"Tillträdesdagen"	har den betydelse som anges i punkt 4.

## 3. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen för Köpeskillingen.

#### 4. Tillträdesdag

Köparen ska tillträda och Säljaren avlämna Fastigheten den 1 april 2021, dock förutsatt att villkoret i punkten 7.1 nedan då har uppfyllts, och i annat fall på den tionde (10:e) Bankdagen efter att nämnda villkor har uppfyllts ("**Tillträdesdagen**").

#### 5. Äganderättens övergång

Äganderätten till Fastigheten övergår på Köparen i och med Tillträdet genomförande.

#### 6. Köpeskillingen

6.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till 125 000 000 kronor.

6.2 Köparen ska svara för alla med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader med anledning av Köparens förvärv av Fastigheten.

#### 7. Villkor

7.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att detta Avtal godkänts av kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun och att sådant beslut vinner laga kraft senast den 30 november 2021.

7.2 Om inte villkoret i punkt 7.1 uppfylls ska detta Avtal vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer ska återgå, och Parterna ska därefter inte ha några anspråk mot varandra.

#### 8. Köpeskillingens betalning

8.1 Köparen ska erlägga Köpeskillingen på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens bankkontonummer 59471001374 i SEB så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren.

8.2 Betalning av Köpeskillingen ska ske utan rätt till innehållande eller kvittning mot eventuella krav från Köparen.

#### 9. Förvaltning fram till Tillträdet

Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt enligt tidigare av Säljaren tillämpade principer fram till Tillträdesdagen. Säljaren åtar sig att inte förändra, säga upp eller träffa nya hyresavtal hänförliga till Fastigheten, eller fatta viktiga beslut rörande Fastigheten, utan Köparens skriftliga godkännande.

#### 10. Försäkring

10.1 Säljaren ska hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad fram till och med Tillträdesdagen. Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras intill dess Tillträdet genomförts. Köparen står faran för att Fastigheten skadas eller försämras därefter. Om Tillträdet inte genomförs på den ursprungliga Tillträdesdagen och beror det inte på Säljaren eller något förhållande på Säljarens sida övergår dock faran för att Fastigheten skadas eller försämras på Köparen på den ursprungliga Tillträdesdagen trots att Tillträdet då helt eller delvis inte genomförts.





- 10.2 Om Fastigheten skadas eller försämras under den tid Säljaren står faran för Fastigheten ska Avtalet trots det fullgöras, varvid Köparen kompenseras genom att den försäkringsersättning (inklusive självriskbelopp) som under i punkt 10.1 nämnda försäkring kan utbetalas i anledning av skadan eller försämringen tillfaller Köparen. Köparen inträder i Säljarens rätt till sådan försäkringsersättning i och med att äganderätten till Fastigheten övergår på Köparen.
- 10.3 Säljaren ska utan dröjsmål anmäla försäkringsfallet till försäkringsbolaget om skadan eller försämringen uppmärksammas före Tillträdets genomförande och vid Tillträdets genomförande (eller om skadan eller försämringen uppmärksammas därefter, utan dröjsmål efter sådant uppmärksammande) till Köparen betala ett belopp motsvarande självriskbeloppet. Säljaren ska dessutom lämna sådant biträde och information som skäligen kan begäras i syfte att Köparen ska utfå försäkringsersättningen.
- 10.4 För det fall Fastigheten skadas eller försämras under den tid Säljaren står faran för Fastigheten och kostnaden för att åtgärda skadan uppgår till ett belopp överstigande tjugo (20) procent av Köpeskillingen ska Köparen, oaktat vad som anges i punkten 10.2 ovan, äga rätt att påkalla att detta Avtal ska falla och vara utan verkan varvid eventuella fullgjorda prestationer ska återgå, och Parterna ska därefter inte ha några anspråk mot varandra.
- 10.5 Utöver vad som anges i denna punkt 10 har Köparen inte rätt till någon ersättning med anledning av skadan eller försämringen.

## 11. Tillträde

- 11.1 Tillträde ska genomföras på Rådhuset i Trelleborg på Tillträdesdagen med början klockan 10.00 ("**Tillträdet**").

- 11.2 Vid Tillträdet ska nedan angivna åtgärder vidtas:

Köparen ska:

- a) betala Köpeskillingen i enlighet med punkt 8.1;
- b) ingå nyttjanderättsavtal avseende leverans av vatten (Bilaga 15.4);

Säljaren ska:

- c) kvittera Köpeskillingen avseende Fastigheten genom att upprätta och till Köparen överlämna köpebrev;
- d) till Köparen överlämna samtliga pantbrev i Fastigheten eller tillse att de finns tillgängliga i det s.k. ägararkivet;
- e) överlämna jämningshandling i enlighet med punkt 13.3;
- f) tillse att Trelleborg Industri AB ingår nyttjanderättsavtal avseende leverans av vatten (Bilaga 15.4); och

W  
R

- g) ställa Fastigheten till Köparens förfogande samt också överlämna till Köparen (eller ställa till Köparens förfogande) alla handlingar beträffande Fastigheten som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare av Fastigheten (som avtal i original, ritningar, kartor och bygglovshandlingar).
- 11.3 Tillträdet är genomfört när samtliga åtgärder i punkt 11.2 fullgjorts och dessa åtgärder ska, trots att de av praktiska skäl inte kunnat fullgöras samtidigt, anses fullgjorda samtidigt.
- 11.4 Om Köparen inte erlägger full betalning enligt 8.1 på Tillträdesdagen, och detta inte beror på någon omständighet på Säljarens sida, har Säljaren, med undantag för vad som anges i punkt 11.5, rätt att:
  - a) genom meddelande till Köparen säga upp Avtalet till omedelbart upphörande och erhålla ersättning för den skada som Säljaren lider med anledning därav, varvid punkterna 20-21 förblir gällande mellan Parterna; eller
  - b) kräva full betalning och innehålla sina prestationer enligt punkt 11.2 till dess full betalning mottagits, i vilket fall dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) ska belöpa på det utestående beloppet från Tillträdesdagen till dess full betalning sker. Köparen ska därutöver kompensera Säljaren för annan skada som orsakas Säljaren på grund av Köparens bristande uppfyllelse av punkt 11.2.
- 11.5 Om Köparen inte kan erlagga full betalning enligt 8.1 på Tillträdesdagen och detta beror på tekniska problem hos Köparens eller Säljarens respektive bank, ska betalning istället erläggas omgående efter att de tekniska problemen har upphört.
- 11.6 Om Säljaren inte överlämnar köpebrev och/eller pantbrev till Köparen enligt 11.2 c) och/eller 11.2 d) på Tillträdesdagen, och detta inte beror på någon omständighet på Köparens sida, har Köparen rätt att:
  - a) genom meddelande till Säljaren säga upp Avtalet till omedelbart upphörande och erhålla ersättning för den skada som Köparen lider med anledning därav, varvid punkterna 20-21 förblir gällande mellan Parterna; eller
  - b) kräva fullgörelse av Avtalet och innehålla sina prestationer enligt punkt 11.2 till dess att köpebrev och/eller pantbrev mottagits. Säljaren ska därutöver kompensera Köparen för annan skada som orsakas Köparen på grund av Säljarens bristande uppfyllelse av punkt 11.2.

## 12. Fördelning av kostnader och intäkter

Kostnader för och intäkter från Fastigheten (inklusive proportionell andel av fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift) som belöper på tiden intill Tillträdes genomförande ska belasta respektive tillkomma Säljaren. Sådana kostnader och intäkter som belöper på tiden därefter ska belasta respektive tillkomma Köparen. Säljaren ska ombesörja avläsning av avläsningsbara förbrukningsmängder (som el-, fjärrvärme- och vattenförbrukning) på Fastigheten på Tillträdesdagen. Så långt det är



möjligt ska dessa kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren vid Tillträdets genomförande i enlighet med av dem undertecknad likvidavräkning. Sådana kostnader och intäkter som inte sålunda fördelats ska fördelas så snart som är praktiskt möjligt efter Tillträdets genomförande. Ersättning för kostnader och intäkter får påkallas av Part fram till och med 6 månader efter Tillträdesdagen.

### 13. Mervärdesskatt

- 13.1 Köparen övertar från och med Tillträdesdagen Säljarens skyldigheter att jämka avdrag för ingående mervärdesskatt hänförlig till sådan ny-, till- eller ombyggnad som avses i 8a kap. 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200).
- 13.2 Köparen åtar sig att hålla Säljaren skadeslös för krav som riktas mot Säljaren från Skatteverket med anledning av att Köparen, eller efterföljande innehavare, har ändrat användningen av Fastigheten efter Tillträdesdagen på så vis att skyldighet att jämka avdrag för ingående mervärdesskatt uppkommer enligt 8a kap. 4 § mervärdesskattelagen (1994:200). Skadeslöshetsåtagandet omfattar dock endast sådana avdrag för ingående mervärdesskatt som Säljaren informerat om.
- 13.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna en jämningshandling enligt 8a kap. 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), enligt vilken ska framgå all sådan avdragen ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

### 14. Övertagande av avtal

- 14.1 Köparen ska per Tillträdets genomförande överta Säljarens samtliga rättigheter och framtida skyldigheter enligt de avtal som anges i **Bilaga 14** (Avtal). Köparen ska utan dröjsmål efter Tillträdets genomförande inhämta samtycke till sådant partsbyte från respektive avtalsmotpart. Om något sådant samtycke skulle vägras ska Köparen underrätta Säljaren om det och Säljaren ska säga upp relevant avtal till upphörande så snart som är möjligt. Beträffande sådant avtal ska Köparen svara för de kostnader som uppkommer för Säljaren (självkostnaden) under uppsägningstiden, dock förutsatt att Säljaren så långt som är praktiskt möjligt tillser att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser.
- 14.2 Det noteras att Säljaren har sagt upp serviceavtalet med Novem Fastighets AB och att kostnader och nyttigheter under avtalet ska hanteras i enlighet med punkt 14.

### 15. Säljarens och Köparens särskilda åtaganden

- 15.1 Säljaren åtar sig att tillse att den blyförorening som identifierats i Byggnad 401 på Fastigheten enligt rapport från Sweco, **Bilaga 15.1**, omhändertas på Säljarens bekostnad på så sätt att översta golvsiktet slipas eller blåstras bort så att golvytan där efter ej innehåller högre halter av bly än vad som är tillåtet enligt Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Åtgärden ska vara utförd senast den 31 mars 2021. Efter avslutad åtgärd ska Säljaren även tillse att golvet återställs i brukbart skick.



- 15.2 Skulle det, utöver vad som framgår av Säljarens särskilda upplysningar i Bilaga 17.1 och av punkten 15.1 ovan, inom Fastigheten på Tillträdesdagen finnas föroreningar, ämnen eller miljöstörande ämnen (t.ex. asbest, radon och PCB) som, förutsatt oförändrad användning, enligt sådan lydelse i de lagar och regler som gäller på Tillträdesdagen (inklusive men inte begränsat till miljöbalken, strålskyddslagen och därtill kopplade föreskrifter) utgör grund för krav att sanera, förebygga, förhindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön (avhjälpande) ska Säljaren, med undantag för vad som anges nedan, svara för samtliga kostnader som uppkommer i anledning av vad behörig tillsynsmyndighet/domstol anger som krav för avhjälpande (oavsett om Säljaren eller annan är adressat för föreläggandet).

Dvs. Köparen ska aldrig kunna kräva att Säljaren ska bekosta åtgärder eller ställa högre krav på avhjälpandeåtgärder än vad behörig tillsynsmyndighet/domstol anger som krav. Krav avseende miljö- och hälsomässiga åtgärder är även begränsat till att Fastigheten ska kunna användas enligt ändamålet i nu gällande detaljplan, dvs. industriändamål, och Köparen kan således aldrig kräva att avhjälpandeåtgärder utförs som går utöver Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Inte heller kan Köparen framställa några som helst krav beträffande åtgärder/ersättning kopplade till föroreningar, ämnen och miljöstörande ämnen inom Fastigheten som Köparen känner till enligt vad som framgår av Säljarens särskilda upplysningar enligt Bilaga 17.1, även i övrigt vid förvärvet erhållit kännedom om eller vad Köparen vid förvärvet borde ha upptäckt vid en okulär besiktning av Fastigheten (för tydlighets skull noteras det att sådan besiktning ej inkluderar krav på provtagning eller annan ytterligare miljöundersökning).

Myndighetskrav som föranleds av exploatering/annan användning av Fastigheten ska ersättas endast för det fall sådant krav skäligen hade kunnat uppstå även utan sådan exploatering/annan användning om omständigheterna varit kända på Tillträdesdagen. Detta innebär t.ex. att om exploatering/annan användning medför krav på sanering även upp till MKM ska detta inte ersättas för det fall sådant krav inte skäligen hade kunnat uppstå utan sådan exploatering/annan användning om omständigheterna varit kända på Tillträdesdagen. Om så inte erfordras enligt tvingande författning, äger Köparen inte heller påkalla åtgärder hos tillsynsmyndighet/domstol som går utöver vad som anges i punkten 15.1 ovan utan föregående skriftliga godkännande från Säljaren.

Köparen ska därtill hålla såväl Säljaren som Trelleborg Industri AB skadeslösa för, såvitt avser samtliga föroreningar inom Fastigheten av vad slag de vara må, anspråk från myndighet/annan tredje man som följer av laga kraftvunnen dom eller beslut (oavsett om Säljaren eller annan är adressat för sådan dom eller sådant beslut) avseende avhjälpandeåtgärder/kostnader i den mån dessa orsakas av markförädling från MKM till KM. Såvitt avser Trelleborg Industri AB har Köparen inte heller rätt att framställa några som helst anspråk avseende avhjälpandeåtgärder/kostnader kopplade därtill, oaktat föroreningsnivå, gällande Fastigheten. Till undvikande av oklarheter inkluderar Fastigheten i denna punkt 15.2 mark- och vattenområde, grundvattnen, byggnad och anläggning.

- 15.3 Säljarens skyldigheter enligt punkt 15.2 upphör senast 15 år från Tillträdesdagen.

- 15.4 Köparen åtar sig att på Tillträdesdagen ingå, och Säljaren åtar sig att tillse att Trelleborg Industri AB ingår, bifogat nyttjanderättsavtal avseende leverans av vatten, **Bilaga 15.4**.
- 15.5 Innan Tillträdesdagen ska Köparen och Säljaren gemensamt besiktiga byggnaderna på Fastigheten för att bestämma vilken lös egendom som ska kvarstanna på Fastigheten och vilken lös egendom som ska bortforslas av Säljaren innan Tillträdesdagen. Parterna är även överens om att Säljaren har rätt att kvarlämna de hyllor som finns i byggnad 405 på Fastigheten vilka efter Tillträdesdagens genomförande ska övergå i Köparens ägo. Säljaren ska inte äga rätt till någon ersättning för sådan lös egendom som kvarlämnas, om inte Parterna skriftligen överenskommer om annat.
- 15.6 Säljaren åtar sig att tillse att hyresgäster i Fastigheten som ingår i Säljarens koncern avstår från sitt indirekta besittningsskydd innan Tillträdesdagen. För det fall sådana hyresgäster till följd av indirekt besittningsskydd erhåller ersättning i samband med framtida uppsägning av hyresavtalet ska Säljaren kompensera Köparen med belopp motsvarande sådan ersättning – krona för krona.
- 15.7 Säljaren åtar sig tillse att alla enligt lag eller förordning föreskrivna kontroller, inspektioner och besiktningar av ventilationsinstallationer (avser endast byggnad 405, centrallagrets kontorsdelar), hissar, portar och elinstallationer i byggnaderna på Fastigheten per Tillträdesdagen har genomförts på ett korrekt sätt och inom rätt intervall och att samtliga eventuella anmärkningar som kräver åtgärdande har åtgärdats senast på Tillträdesdagen. Vidare åtar sig Säljaren tills att samtliga anmärkningar av typ A från genomförda brandinspektioner åtgärdas senast på Tillträdesdagen. Oaktat det föregående så ska detta inte omfatta byggnad 402, avställd lasthiss i byggnad 401 (anläggningsnummer Q141162, registreringsnummer L2926251) samt avställda lastbryggor/portar i byggnad 405. Vid brist i Säljarens åtagande i denna punkt 15.7 ska Säljaren endast bära ansvar om bristerna sammanlagt överstiger 500 000 kronor, varvid Säljarens ansvar ska vara från första kronan. Vidare ska Säljaren inte ha något ansvar för enskilt krav (eller serie av krav som grundas på samma eller väsentligen liknande omständigheter eller förhållanden) som understiger ett belopp om 50 000 kronor, och sådana krav ska inte heller beaktas vid beräkningen för att nå tröskelbeloppet enligt föregående mening.
- 16. Säljarens Garantier**
- Säljaren garanterar att de uppgifter som anges i denna punkt 16 är riktiga per Tillträdesdagen ("**Säljarens Garantier**").
- 16.1 Säljaren kommer på Tillträdesdagen vara civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.
- 16.2 Fastigheten besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter, servitut, gemensamhetsanläggningar eller andra belastningar än som framgår av bifogat fastighetsregisterutdrag, **Bilaga 16.2** eller detta Avtal.
- 16.3 De i Fastigheten uttagna pantbreven kommer inte att vara pantsatta på Tillträdesdagen.



- 16.4 Fastigheten är inte föremål för expropriation eller liknande åtgärd, och såvitt Säljaren känner till på Avtalsdagen, har inga förberedande åtgärder vidtagits eller är att förvänta avseende expropriation eller liknande åtgärd.
- 16.5 För Fastigheten förfallna debiterade offentliga avgifter och anslutningsavgifter (som gatukostnader och avgifter för anslutning av el, gas och VA) är vederbörligen betalda.
- 16.6 Fastigheten är per Avtalsdagen föremål för de hyresavtal som framgår av **Bilaga 16.6**, vilka innehåller samtliga avtalsvillkor för Hyresavtalen och inga sidoavtal eller andra avtal har ingåtts med hyresgästerna avseende hyresförhållandena, och det föreligger inte heller några utlovade hyresgäst Anpassningar som inte har utförts och godkänts vid besiktning.
- 16.7 Samtliga hyror och hyrestillägg som debiteras för fjärde kvartalet 2020 avseende Fastigheten framgår av bifogad hyresdebiteringslista, **Bilaga 16.7**.
- 16.8 Varken Säljaren såsom ägare av Fastigheten eller Fastigheten är på Avtalsdagen part i eller föremål för rättegång, skiljeförfarande, administrativt eller annat förfarande eller annan tvist.
- 16.9 Det finns på Avtalsdagen inga domar, beslut eller förelägganden från domstol, skiljenämnd eller myndighet som medför förpliktelse beträffande Fastigheten som Säljaren är skyldig att efterkomma och som inte vederbörligen efterkommit.
- 16.10 Lantmäteriförrättning pågår inte och ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd har inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheten.
- 16.11 Sådana föremål på Fastighetens mark och i Fastighetens byggnader, som enligt jordabalken skulle kunna vara fastighets- eller byggnadstillbehör enligt 2 kap. 1-2 §§ Jordabalken ägs av Säljaren och tillhör Fastigheterna alternativt ägs av hyresgäster i Fastigheten.
- 16.12 Samtliga åtgärder på Fastigheten har såvitt Säljaren känner till skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut och Fastigheterna används såvitt Säljaren känner till i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut.
- 16.13 Den information och de dokument avseende Fastigheten som före Avtalsdagen tillhandahållits Köparen av Säljaren är såvitt Säljaren känner till i allt väsentligt korrekta, fullständiga och inte missvisande och Säljaren har inte undanhållit information för Köparen som kan antas vara av väsentlig betydelse för en köparens beslut att förvärva Fastigheten på villkoren i detta Avtal.

## 17. Friskrivning

- 17.1 Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde. Under denna granskningsprocess har Köparen haft möjlighet att från Säljaren efterfråga dokument avseende Fastigheten. Säljaren har särskilt upplyst Köparen om de förhållanden beträffande Fastigheten som framgår av **Bilaga 17.1 (Säljarens särskilda upplysningar)**. Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelse från Säljarens Garantier respektive för vad Säljaren i övrigt uttryckligen åtagit sig enligt Avtalet har



Säljaren inget ansvar under eller i anledning av Avtalet eller annars med anknytning till överlåtelsen av Fastigheten av vad slag det vara må (inklusive för fel i Fastigheten av vad slag det vara må; t.ex. fel enligt plan- och bygglagen, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel såväl som s.k. dolda fel). Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelser från Säljarens Garantier respektive för vad Säljaren i övrigt uttryckligen åtagit sig enligt Avtalet, avstår Köparen således med bindande verkan från varje rätt att åberopa Säljarens ansvar av vad slag det vara må vad gäller fel eller brist hänförlig till Fastigheten, inklusive samtliga eventuella miljörelaterade fel och brister, vare sig felet eller bristen bort uppmärksammas eller ej. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

## **18. Påföljder och begränsning av Säljarens ansvar m.m.**

### **18.1 Påföljder**

18.1.1 Köparen har inte rätt till några andra påföljder under eller i anledning av Avtalet eller annars med anknytning till överlåtelsen av Fastigheten av vad slag det vara må än de som uttryckligen anges i Avtalet.

18.1.2 I händelse av avvikelse från någon av Säljarens Garantier eller Säljarens brott mot bestämmelse i Avtalet har Köparen rätt till avdrag på Köpeskillingen beräknat enligt punkt 18.1.3, dock endast om Köparen berett Säljaren skälig möjlighet att utan kostnad för Köparen avhjälpa avvikelsen eller avtalsbrottet och endast i den utsträckning sådant avhjälpande inte skett inom skälig tid efter Köparens reklamation av avvikelsen eller avtalsbrottet.

18.1.3 Avdrag på Köpeskillingen ska ske krona för krona med det belopp som motsvarar den direkta skada som Köparen lider med anledning av avvikelse från Säljarens Garantier eller Säljarens brott mot bestämmelse i Avtalet.

18.1.4 En villkorad förpliktelse ska inte anses utgöra en skada förrän förpliktelsen blir definitiv.

### **18.2 Begränsningar av Säljarens ansvar**

Säljarens ansvar för alla krav vid avvikelse från någon av Säljarens Garantier är föremål för begränsningarna i punkterna 18.3 - 18.9.

### **18.3 Reklamation**

Köparen får inte göra gällande enskilt krav (eller serie av krav som grundar sig på samma eller väsentligen liknande omständigheter eller förhållanden) vid avvikelse från någon av Säljarens Garantier om inte Säljaren senast 45 Bankdagar efter det att Köparen märkt de omständigheter eller förhållanden som kravet grundas på mottagit meddelande från Köparen om kravet tillsammans med en rimligt detaljerad redogörelse för de omständigheter eller förhållanden som kravet grundas på samt, så långt som är praktiskt möjligt, kravets belopp (reklamation).

### **18.4 Preskription**

Köparen förlorar rätten att göra gällande enskilt krav vid avvikelse från någon av Säljarens Garantier om inte Säljaren mottagit reklamation av kravet i enlighet med punkt 18.3 (*Reklamation*) senast tolv månader efter Tillträdetets genomförande. Krav

hänförliga till punkt 16.1 (*Äganderätten till Fastigheten*) omfattas dock inte av pre-skriptionstiden och får således framställas utan begränsning i tiden.

#### **18.5 Beloppsbegränsningar**

- 18.5.1 Säljaren har inget ansvar för enskilt krav (eller serie av krav som grundas på samma eller väsentligen liknande omständigheter eller förhållanden) vid avvikelse från någon av Säljarens Garantier om inte Säljarens accepterade eller slutligt fastställda ansvar för kravet (eller sådan serie av krav) överstiger ett belopp om 100 000 kronor, varvid Säljarens ansvar omfattar även det belopp som inte överstiger nämnda tröskelvärde.
- 18.5.2 Säljaren har inget ansvar för krav vid avvikelse från någon av Säljarens Garantier om inte Säljarens accepterade eller slutligt fastställda ansvar för alla sådana krav överstiger ett sammanlagt belopp om 1 250 000 kronor, varvid Säljarens ansvar omfattar även det belopp som inte överstiger nämnda tröskelvärde.
- 18.5.3 Säljarens sammanlagda ansvar för alla krav vid avvikelse från någon av Säljarens Garantier är maximerat till ett belopp motsvarande 35 procent av Köpeskillingen. Denna tröskel gäller inte garantierna i punkterna 16.1 (*Äganderätten till Fastigheten*) och 16.3 (*Panträtt*), där ansvaret istället är maximerat till ett belopp motsvarande Köpeskillingen. Säljaren ansvar för samtliga skyldigheter enligt detta Avtal är begränsat till ett belopp motsvarande Köpeskillingen.

#### **18.6 Köparens kännedom**

Säljaren har inget ansvar för enskilt krav som omfattas av denna punkt 18.6 i den utsträckning Köparen (eller någon av dess rådgivare i samband med förvärvet av Fastigheten) på Avtalsdagen kände till de omständigheter eller förhållanden som kravet grundas på eller deras konsekvenser. Säljaren ska därvid anses ha kännedom om den information som med rimlig tydlighet framgår av de handlingar som Köparen erhållit från Säljaren före Avtalsdagen, inkluderande bl.a. den information som finns i Bilaga 17.1.

#### **18.7 Påkallande av skiljeförfarande**

I den utsträckning Säljaren dessförinnan inte accepterat ansvar för kravet har Säljaren inget ansvar för enskilt krav om inte Köparen senast tolv månader efter Säljarens mottagande av reklamation av kravet i enlighet med punkt 18.3 påkallat skiljeförfarande i anledning av kravet med hänvisning till skiljeklausulen i punkt 21.1 (Tvistelösning och tillämplig lag).

#### **18.8 Andra begränsningar**

Säljaren har inget ansvar för enskilt krav som omfattas av denna punkt 18.7 i den utsträckning de omständigheter eller förhållanden som kravet grundas på eller deras konsekvenser:

- a) medför eller, om Köparen vidtar sådana åtgärder som skäligen kan begäras, kan medföra reduktion av den skatt som Köparen ska betala;



- b) kan kompenseras under Köparens då gällande försäkringar eller, om motsvarande skydd hade vidmakthållits efter Tillträdets genomförande;
- c) kompenseras eller, om Köparen vidtar sådana åtgärder som skäligen kan begäras, kan kompenseras av tredje man;
- d) är en följd av eller annars har samband med ett Tredjepartsanspråk (definieras i punkt 18.9.1 (*Tredjepartsanspråk*)) och Köparen inte har iakttagit bestämmelserna i punkt 18.9 (*Tredjepartsanspråk*) i samband med det Tredjepartsanspråket;
- e) är en följd av eller annars har samband med en handling, underlåtenhet eller någon annan transaktion som har utförts av Köparen efter Tillträdesdagen; eller
- f) är en följd av eller annars har samband med lagstiftningsåtgärd (inklusive höjning av skattesats), ändring av etablerad myndighets- eller domstolspraxis efter Avtalsdagen.

## **18.9 Tredjepartsanspråk**

18.9.1 Köparen ska underrätta Säljaren om varje krav eller annat anspråk på Köparen från tredje man (inklusive skatte- och andra myndigheter) som innebär eller sannolikt kommer att innebära, eller vars konsekvenser innebär eller sannolikt kommer att innebära, avvikelse från någon av Säljarens Garantier ("Tredjepartsanspråk") och om varje omständighet och förhållande som kan ge upphov till ett Tredjepartsanspråk inom 45 Bankdagar efter det att Köparen märkt Tredjepartsanspråket eller sådan omständighet eller förhållande och ska därefter hålla Säljaren löpande underrättad därom.

18.9.2 I händelse av ett Tredjepartsanspråk:

- a) ska Köparen tillåta Säljaren och dess rådgivare att undersöka de omständigheter och förhållanden som Tredjepartsanspråket påstås grundas på och deras konsekvenser och i vilken utsträckning anspråket kan anses ersättningsgillt;
- b) ska Köparen tillse att varken Köparen eller dess rådgivare eller ombud inte medger något ansvar för Tredjepartsanspråket eller hanterar anspråket genom förlikning eller på annat sätt utan Säljarens föregående skriftliga samtycke (vars samtycke inte oskäligen ska fördröjas eller vägras); och
- c) ska Köparen lämna Säljaren och dess rådgivare sådant biträde och information (som tillträde till lokaler och personal och rätt att undersöka och kopiera eller fotografera tillgångar, dokument och register) som skäligen kan begäras i syfte för Köparen att utöva sina rättigheter enligt denna punkt 18.9.

## **19. Sekretess och tillkännagivande**

19.1 Pressmeddelanden och andra offentliga tillkännagivanden avseende detta Avtal eller de häri reglerade transaktionerna ska godkännas i förväg av båda Parter. Detta ska



dock inte gälla om och i den utsträckning Part enligt lag eller annan författning eller börsregler är skyldig att lämna information om Avtalet eller transaktionerna. I sådant fall ska den informationsskyldige Parten i möjligaste mån samråda med, och informera, den andra Parten innan informationen lämnas.

- 19.2 Innehållet i Avtalet och de förhandlingar som föregått Avtalet ska behandlas strikt konfidentiellt och inte avslöjas för någon tredje man. Denna sekretessskyldighet gäller dock inte information i den utsträckning Part behöver använda eller avslöja den (i) i samband med att Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun, (ii) för att uppfylla skyldighet eller genomdriva rättighet enligt Avtalet eller annars tillvarata sina intressen i samband med en tvist i anledning av Avtalet eller (iii) enligt tillämplig författning (innefattande offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), behörig domstols, skiljenämnds eller myndighets dom eller beslut, tillämpligt avtal med börs eller annan marknadsplats eller tillämpliga börs- eller marknadsplatsregler. Part som gör gällande att sådant undantag är tillämpligt har bevisbördan för att så är fallet.

## 20. Övriga bestämmelser

- 20.1 Vid försenad betalning har den Part till vilken betalning ska erläggas rätt till dröjsmålsränta, som utgår på den obetalda delen från den dag betalning skulle ha erlagts tills dess full betalning erlagts enligt en räntefot om 5 procent per år. Om dröjsmålsränta eller annan ränta ska beräknas för en kortare period än ett år ska räntan beräknas på faktiskt antal dagar och ett år anses bestå av tolv månader med vardera 30 dagar.
- 20.2 Vardera Parten ska bära sina kostnader hänförliga till de transaktioner som anges häri.
- 20.3 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av behöriga företrädare för Parterna.
- 20.4 Om någon bestämmelse eller del därav i detta Avtal skulle finnas ogiltig eller annars inte kunna göras gällande ska detta inte få till följd att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. I sådant fall ska Parterna göra de jämkningar av Avtalet som skäligen är påkallade.
- 20.5 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och ersätter samtliga skriftliga och muntliga avtal och åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.
- 20.6 För att vara bindande för Part ska dennes eftergift av rättighet eller påföljd enligt Avtalet vara skriftlig och vederbörligen undertecknad av denne. Ingen eftergift helt eller delvis av sådan rättighet eller påföljd förhindrar annat eller senare utövande eller åberopande av aktuell eller annan sådan rättighet eller påföljd.
- 20.7 Alla meddelanden och annan kommunikation i anledning av Avtalet ska vara skriftliga på svenska och ska anses ha mottagits av mottagande Part vid överlämnandet (om det levererats personligen), efter att mottagaren bekräftat mottagandet (vid kommunikation genom e-post, dock ska automatgenererade svar ej betraktas som en bekräftelse på mottagande), två bankdagar efter avlämnandet för befordran med

bud (om det avlämnats till välrenommerat bud och budet lämnar bekräftelse på leverans) eller tre bankdagar efter avlämnande för postbefordran (om det skickats som rekommenderat brev med eller utan mottagningsbevis) till mottagande Parts nedan angivna adress (eller till sådan annan adress som mottagande Part meddelat avsändaren för detta ändamål).

Om till Säljaren:  
Trelleborg AB  
Att. VD alt. Jan Wennberg  
Box 153, 231 22 Trelleborg  
E-post: jan.wennberg@trelleborg.com

med kopia till Säljarens ombud:  
Setterwalls Advokatbyrå  
Att. Anders Frick  
Box 4501, 203 20 Malmö  
E-post: anders.frick@setterwalls.se

Om till Köparen:  
Trelleborgs Kommun  
Att. Mårten Olsson  
231 83 Trelleborg  
E-post: marten.olsson@trelleborg.se

- 20.8 Part har inte rätt att överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra Partens föregående skriftliga medgivande.

## **21. Tvistelösning och tillämplig lag**

- 21.1 Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet ska äga rum i Malmö. Det svenska språket ska användas i skiljeförfarandet.
- 21.2 All information som avslöjas, ges in eller utfärdas av eller på uppdrag av Part eller skiljeman under skiljeförfarande som äger rum enligt Avtalet (inklusive beslut och skiljedomar) ska behandlas strikt konfidentiellt och inte användas för annat ändamål än för förfarandet och inte avslöjas för tredje man utan föregående skriftligt samtycke av den Part som informationen rör eller, vad gäller beslut och skiljedomar, den andra Parten. Denna sekretesskyldighet gäller dock inte information i den utsträckning den omfattas av undantag i punkt 19.2 (*Sekretess och tillkännagivande*). Part som gör gällande att sådant undantag är tillämpligt har bevisbördan för att så är fallet.
- 21.3 Om Parts rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet helt eller delvis överläts ska den till vilken överlåtelsen sker automatiskt vara bunden av skiljeklausulen i punkt 21.1 och sekretesskyldigheten enligt punkt 21.2.

---

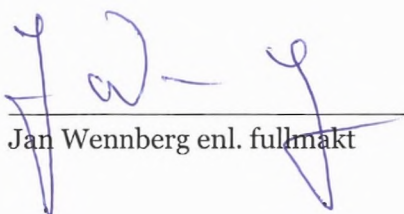
(signatursida följer)

*Handwritten initials:*  
P  
P

Avtalet har upprättats i två exemplar, av vilket Parterna tagit var sitt.

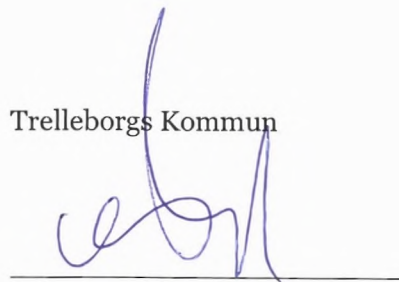
Trelleborg den 15 december 2020

KB Hålstene 8

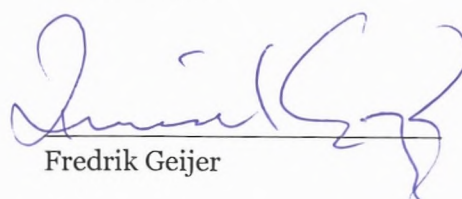


Jan Wennberg enl. fullmakt

Trelleborgs Kommun



Mikael Rubin



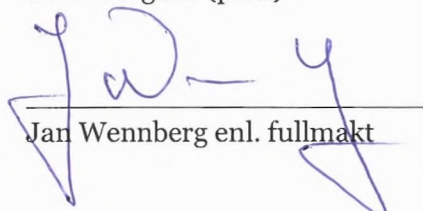
Fredrik Geijer

### Borgensförbindelse

Trelleborg AB (publ), org. nr 556006-3421, i egenskap av moderbolag i den koncern som Säljaren ingår i, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Säljarens samtliga nuvarande och framtida förpliktelser enligt ovanstående avtal.

Trelleborg den 15 december 2020

Trelleborg AB (publ)



Jan Wennberg enl. fullmakt