

Datum

2021-04-07

AVSIKTSFÖRKLARING

GÄLLANDE UTVECKLING OCH EXPLOATERING AV SJÖSTADEN I TRELLEBORG

Denna avsiktsförklaring ("Avsiktsförklaringen") har ingåtts mellan:

- (1) **Trelleborgs kommun**, org. nr 212000-1199, ("Kommunen"), och
- (2) **Skanska Sverige AB**, org. nr 556033-9086, ("Skanska") och
- (3) **Fastighets AB Balder**, org. Nr 556525-6905, ("Balder").

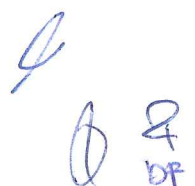
Trelleborgs kommun, Skanska och Balder är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Trelleborgs kommun har sedan 2016 drivit stadsutvecklingsprojektet Kuststad 2025. Kuststad 2025 omfattas efter en kommunal omorganisation av delprojekten 1) Ringväg och framtida hamninfart; 2) Business Center Trelleborg; 3) Sjöstaden 4) Stadskärnan. Avsiktsförklaringen gäller del av delprojektet Sjöstaden, och omfattar utveckling av det nuvarande hamnområdet motsvarande cirka 50 hektar mark med plats för cirka 5 000 bostäder samt samhällsservice och andra ändamål. Strukturplan för hamnområdets del av Sjöstaden redovisas i bilaga 1.1.

Skanska och Balder har som bolag en långtgående kompetens för att arbeta med projektutveckling i tidigt skede och genom aktivt värdeskapande sätta förutsättningar för det byggrättsvärde som Parterna har förhoppningar om ska föreligga.

Kommunen är markägare i Sjöstaden och tillför mark för avsedd stads- och projektutveckling. Kommunen tillför även erfarenhet av

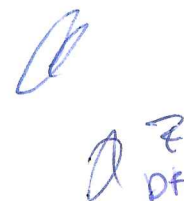
Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

planprocessen samt kunskap om de lokala förutsättningar samt en historik i Kuststad 2025.

- 1.2 Fastigheterna inom området för Sjöstaden ägs idag av Kommunen.
- 1.3 Kommunen, Skanska och Balder har diskuterat ett samarbete för att gemensamt verka för att förverkliga Kuststad 2025. Samarbetet ska omfatta del av delprojektet Sjöstaden enligt bilaga 1.1.
- 1.4 Parterna är överens om att samarbetet och exploateringen och slutgiltig produktion skall präglas av dels en tydlig hållbarhetsagenda och dels en teknisk innovationsagenda. Skanskas "Code of Conduct" ska i tillämpliga delar gälla för samarbetet.

Det inledande samarbetet som är kopplat till Avsiktsförklaringen kommer att delas upp i två faser. I **Fas 1** avser Parterna att arbeta fram förutsättningarna och principer för samarbetet ytterligare, det innebär bl.a. att Parterna ska utreda och bedöma uppskattade exploateringskostnader, indikativa byggrättsvärde samt principer för samarbetet och fördelning av byggrätter. De principer som beskrivs under punkt 2 nedan ska också utvecklas.

Vidare ska principer och ambitionsnivåer gällande gestaltning av både bebyggelse och allmän platsmark arbetas fram vilka sedan ska ligga till grund för framtida utbyggnad och upphandlingar. **Fas 2** kommer att innebära accept från Parterna på de framtagna värdena och de principer som utvecklats och förhandlats fram under Fas 1 samt framtagning av utkast till ett avtal för praktiskt genomförande ("**Genomförandeavtalet**"). Genomförandeavtalet ska ersätta Avsiktsförklaringen och specificera steg och åtgärder som behövs för att fullborda Parternas samarbete. Genomförandeavtalet ska redovisa villkor eller principer, styrdokument och vilka ytterligare avtal som kommer behöva tecknas. Detta kan exempelvis vara aktieägaravtal, Bolagsordning, inköpsavtal av mark till Bolaget och principer för kommande exploateringsavtal med Kommunen. Genomförandeavtalet blir styrande för Parterna i fråga om att teckna de avtal som krävs. Utkast på styrdokument och avtal ska i möjligaste mån biläggas Genomförandeavtalet. Det noteras att för ett antal av de kommande

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

avtalen är det inte Parterna som är avtalspart utan istället Bolaget. Genomförandavtalet ska belysa detta och lyfta fram principer.

Mot bakgrund av detta har Parterna ingått Avsiktsförklaringen.

2 PRINCIPER FÖR SAMARBETSFORMER

2.1 Kontaktpersoner

Parternas ska vid undertecknade av Avsiktsförklaringen utse kontaktperson och ansvarig hos respektive Part för det arbete som krävs för genomförandet av Avsiktsförklaringen.

Vidare åtar sig Parterna att tillföra de resurser som krävs för att nå fram till Fas 2.

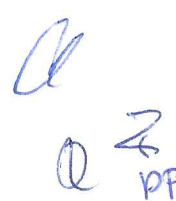
2.2 Ägarandel

Samarbetet för genomförandet av exploatering är avsett att ske i form av ett gemensamt ägt bolag ("Bolaget"). Bolaget kommer att ägas till 50 % av Kommun, 25% av Skanska och 25 % av Balder. Ordförande på bolagsstämma ska inte ha utslagsröst vilket säkerställer att samarbetet mellan Parterna i Bolaget sker på bästa sätt och att samförstånd alltid krävs.

Parterna är införstådda med gällande lagstiftning kring sekretess och offentlighet samt upphandling som gäller för Kommunen. Parterna är vidare införstådda med gällande konkurrenslagstiftning och annan lagstiftning som gäller för samarbetet. Parterna ska under Fas 1 säkerställa att samarbetet kan genomföras på ett sätt att det inte utgör konkurrensbegränsning i konkurrenslagens mening.

Samarbetet ska initialt omfatta ca 30 % av de planerade byggrätterna i Sjöstaden. Under Fas 1 ska exakt utbredning och ingående fastigheter fastställas, detta benämns nedan ("Området").

Om väg E6 flyttar till östligt läge innan Området är helt utvecklat (detaljplan antagen) ska Part äga rätt att påkalla omförhandling av Områdets utbredning och därmed ändra Sjöstadens utbyggnadsetapper.



2.3 Markförvärv

Bolaget ska förvärva Området från Kommunen. Bolaget ska därefter utveckla Området genom strategisk planering, planprogram, detaljplanearbete och projektutveckling till byggrätter. Byggrätterna ska efter laga kraftvunna detaljplaner för Området fördelas mellan Parterna enligt ägarandel i Bolaget.

Marköverlåtelse från Kommunen till Bolaget ska ske till ett vid överlåtelsefallet bedömt marknadsvärde baserat på faktiska verkliga förutsättningar och normala värderingsgrunder, där risker kopplat till bland annat marknad, planer och framtida gestaltungs krav ska beaktas.

Marköverlåtelse från Bolaget (efter antagna nya detaljplaner) ska ske på det mest fördelaktiga sättet för Parterna och Bolaget. Detta innebär att marköverlåtelse kan ske på olika sätt i olika delar av Området och på olika sätt till olika Parter. Prissättning ska dock alltid beakta Kommunalrättsliga principer.

Marköverlåtelse ska om möjligt ske genom överenskommelser om fastighetsreglering.

Allmän platsmark i kommande detaljplaner inom Området ska överföras till Kommunen utan ersättning. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Kostnadsfördelningen fastställs i kommande exploateringsavtal men principer bör framgå av Genomförandeavtalet.

Kostnader kopplade till marköverlåtelse ska bekostas av köpande Part.

2.4 Etappindelning och fördelning av byggrätter

För Sjöstaden kommer ett planprogram att tas fram. Sjöstaden kommer därefter att utvecklas i etapper med flera olika detaljplaner. Området ska utgöra etapp 1 för Sjöstaden.

När laga kraftvunnen detaljplan föreligger inom Området ska Området fastighetsbildas enligt detaljplanen i sin helhet. Därefter

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

ska allmän platsmark överlåtas till Kommunen och kvartersmark överlåtas till Parterna enligt utgångspunkten ägarandel och i övrigt enligt överenskomna principer fastlagda under arbetet i Fas 1. Om inte en helt jämställd och rättvis fördelning av kvartersmark baserat på byggrätter kan uppnås ska en ekonomisk slutjustering göras när samtliga byggrätter är fördelade.

2.5 **Option**

Avsiktsförklaringen innebär även en option för Parterna att fortsätta att samarbeta i nästkommande etapper i Sjöstaden. Detta avrop kommer att ske efter det att erfarenheter från samarbetet i tidigare etapper har utvärderats och eventuella överenskomna förbättringsåtgärder inkorporerats i samarbetet. Optionen innebär samma ingångsvärden och principer som i Avsiktsförklaring. Optionen behöver överföras till Genomförandeaftalet för att förlängas efter tiden för Avsiktsförklaringens giltighet.

2.6 **Erläggande av köpeskilling**

Köpeskilling för fastigheter ska erläggas i direkt anslutning till fastighetsöverlåtelsen.

Betalning för aktier i Bolaget ska ske i direkt anslutning till att ägandet övergår.

2.7 **Nästa steg**

Efter undertecknade av Avsiktsförklaringen ska djupare analys och beräkning av exploateringskostnaderna samt byggrättsvärden genomföras. Den exakta omfattningen på dessa analyser kommer att sättas tillsammans mellan Parterna och ska spegla en ungefärlig utbredning i enlighet med ovan nämnda kvadratmeter byggrätt som Avsiktsförklaringen avser. Skanska ansvarar för att beställa dessa utredningar i dialog med Balder och Kommunen.

Skanska och Balder ska ges möjlighet till insyn och deltagande i pågående arbete med strukturplan och planprogram för Sjöstaden så länge Avsiktsförklaringen gäller.

Extern kommunikation kopplat till Avsiktsförklaringen och arbetena under Fas1 och Fas 2 ska samordnas mellan Parterna.

3 TIDPLAN

Fas 1 påbörjas i direkt anslutning till att Avsiktsförklaringen undertecknats. Parterna är vidare överens om att tillsätta resurser hos respektive Part i sådan omfattning att Fas 1 kan avslutas inom 6 månader.

Om Parterna därefter finner att det finns förutsättningar för Bolaget att utveckla Området ska Avsiktsförklaringen övergå till Fas 2.

Fas 2 ska inledas i anslutning till att Fas 1 avslutas. Parterna är överens om att tillsätta resurser hos respektive Part i sådan omfattning att målsättningen om att Fas 2 ska kunna avslutas inom 6 månader från att den inletts kan uppnås.

4 AVTALSTID OCH EXKLUSIVITET

4.1 Avsiktsförklaringen ska gälla från och med dag då Avsiktsförklaringen godkänts av Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun, genom beslut som sedermera vinner laga kraft, och ska fortsätta att gälla tills den tidigaste av följande tidpunkter infaller:

- (i) om någondera Part anser att det inte finns förutsättningar för samarbete vid avslutande av Fas 1,

Om Parterna överenskommit att det finns förutsättningar för samarbete vid avslutande av Fas 1 gäller Avsiktsförklaring till den tidigaste av följande tidpunkter infaller:

- (ii) om Parterna skriftligt överenskommit att Avsiktsförklaringen ska upphöra,
- (iii) om Parterna undertecknar Genomförandeavtalet, eller
- (iv) den 31 december 2022.

Handwritten signatures and initials:
A
D
Z
DF

- 4.2 Parterna förbinder sig att under avtalstiden inte direkt eller indirekt förhandla med någon annan part om samarbete avseende det som regleras i Avsiktsförklaringen.
- 4.3 Parterna är överens om att Avsiktsförklaringen inte utgör någon juridiskt bindande förpliktelse för någon Part att ingå Genomförandeaftalet.
- 4.4 Parterna har inte rätt till ersättning för skada, förlust, kostnad eller utlägg om Avsiktsförklaringen inte skulle leda till att Genomförandeaftalet ingås.

5 ÖVERLÅTELSE

Parterna får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avsiktsförklaringen utan de andra Parternas skriftliga medgivande. Parterna får dock överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Avsiktsförklaringen till annat bolag inom den koncern Parten tillhör.

6 KOSTNADER

Parterna skall dela på kostnaderna för den värdering samt exploateringsanalys som skall utföras i Fas 1 och som är en förutsättning för att gå vidare till Fas 2. Fördelning av kostnader sker enligt avsedd ägarandel i Bolaget enligt punkt 2.2. Beställning av värdering och analys ska ske i samråd och efter gemensamt beslut av Parterna.

Vardera Part bär i övrigt sina kostnader under Fas 1 och 2.

7 SEKRETESS

- 7.1 Parterna förbinder sig att under 36 månader från Avsiktsförklaringens upphörande iaktta sekretess och att inte för tredje man avslöja konfidentiell information som Parterna erhåller från varandra under denna tidsperiod relaterat till Avsiktsförklaringen ("**Konfidentiell information**"). Med Konfidentiell information avses i Avsiktsförklaringen all



information - teknisk, kommersiell eller av annan art - oavsett om upplysningen dokumenterats eller icke, med undantag för

- (a) information som är allmänt känd eller kommer till allmän kännedom på annat sätt än genom brott från Parts sida mot innehållet i Avsiktsförklaringen;
- (b) information som enligt vad Part kan visa var i dess besittning före mottagandet från de andra Parterna.
- (c) information som Part erhåller från tredje man utan att vara bunden av sekretessplikt i förhållande till denne.
- (d) information som enligt lag eller annan författning, myndighetsbeslut eller enligt avtal med börs eller annan marknadsplats måste offentliggöras.

7.2 Parterna förbinder sig att tillse att anställda, konsulter och styrelseledamöter hos Part inte till utomstående vidarebefordrar Konfidentiell information. Det åligger därvid Part att tillse att nämnda personer som kan antas komma i kontakt med Konfidentiell information är bundna att hemlighålla denna information i samma utsträckning som Parterna enligt Avsiktsförklaringen.

8 FULLSTÄNDIG REGLERING

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

9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avsiktsförklaringen ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga företrädare för Parterna.

10 TVISTER

Tvist i anledning av Avsiktsförklaringen ska slutligt avgöras av allmän svensk domstol.

11 BILAGOR

Bilaga 1.1 - Förslag till strukturplan

Avsiktsförklaringen har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

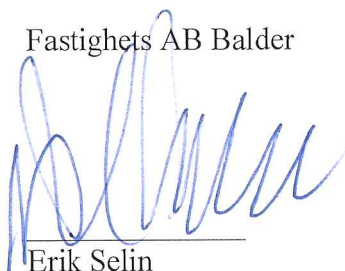
Trelleborg den 16 april 2021

Skanska Sverige AB



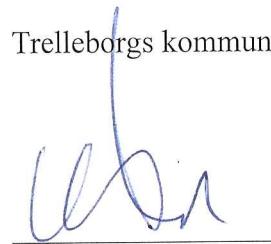
Daniel Fex
Genom fullmakt

Fastighets AB Balder

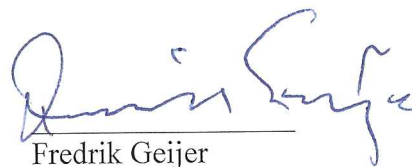


Erik Selin

Trelleborgs kommun



Mikael Rubin



Fredrik Geijer