

DETTA FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL INNEFATTANDE

EXPLOATERINGSÅTGÄRDER ("Avtalet") är träffat på dagen för undertecknande av Avtalet ("Avtalsdagen") mellan:

- (1) **Karlskrona kommun**, org. nr 212000–0829, 371 83 Karlskrona ("**Säljaren**"); och
- (2) **Riksbyggen ekonomisk förening**, org. nr 702001–7781, 106 18 Stockholm ("**Riksbyggen**").
- (3) **SBB Upphandling 2 AB**, org. nr 559200–1498, c/o Newsec Property Asset Management AB, Box 11405, 404 29 Göteborg ("**SBB**").
- (4) **Fastighetsutveckling IB 40 AB** (u.n.t. Riksbyggen SBB Mobilitet AB), org. nr 559115–3209, c/o Newsec Property Asset Management AB, Box 11405, 404 29 Göteborg ("**Mobilitet AB**").

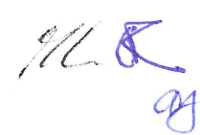
Riksbyggen, SBB och Mobilitet AB benämns fortsättningsvis gemensamt för "**Köparna**". Säljaren och Köparna benämns fortsättningsvis var och en för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren arbetar med utvecklingen av nyetableringsområdet "**Pottholmen**" som planeras bli en integrerad del av Karlskronas stadskärna. Pottholmen är ett detaljplanlagt område, Bilaga 1.1 a), ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen omfattar det område som på bifogad karta har markerats med röd kantlinje, Bilaga 1.1 b) ("**Planområdet**").
- 1.2 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Karlskrona Pottholmen 1 ("**Stamfastigheten**"), vilken är belägen inom Planområdet.

Inom del av Stamfastigheten ska det, i enlighet med Detaljplanen, genomföras projektering, uppförande och iordningställande av;
 - (i) ett parkeringshus med minst trehundrafyra (304) parkeringsplatser och extra bilparkeringsdäck på taket samt lokaler för handel och service på våning 1 ("**P-huset**"),
 - (ii) ett omvårdnadsboende omfattande fyrtioåtta (48) lägenheter fördelade på plan 2, 3 och 4 samt erforderliga verksamhetslokaler ("**Omvårdnadsboendet**"), och
 - (iii) en byggnad omfattande bostäder och lokaler för handel och service i enlighet med Detaljplanen ("**Flerbostadshuset**").Ovanstående tre byggnader benämns gemensamt för "**Byggnationen**".
- 1.3 Omvårdnadsboendet och P-huset är belägna inom kvarteret Stallet ("**Stallet**") och Flerbostadshuset är beläget inom kvarteret Brandtornet ("**Brandtornet**").
- 1.4 Stamfastighetens fastighetsindelning ska ändras genom fastighetsreglering (inteckningsfri avstyckning) på så sätt att tre (3) nya fastigheter bildas. En (1) fastighet ska bildas som motsvarar den del av Stamfastigheten inom vilken P-

N3



huset ska uppföras ("P-husfastigheten"), en (1) fastighet ska bildas som motsvarar den del av Stamfastigheten inom vilken Omvårdnadsboendet ska uppföras ("Omvårdnadsfastigheten") och en (1) fastighet ska bildas som motsvarar den del av Stamfastigheten inom vilken Flerbostadshuset ska uppföras ("Bostadsfastigheten"). Fastighetsindelningen ska ske i enlighet med bilagd karta, se Bilaga 1.4. P-husfastigheten, Omvårdnadsfastigheten och Bostadsfastigheten benämns fortsättningsvis gemensamt för "Fastigheterna".

- 1.5 Köparna önskar förvärva en (1) av Fastigheterna vardera enligt följande. Riksbyggen önskar förvärva Bostadsfastigheten, SBB önskar förvärva Omvårdnadsfastigheten och Mobilitet AB önskar förvärva P-husfastigheten. Till undvikande av missförstånd noteras att Köparna svarar gemensamt och solidariskt för samtliga åtaganden och skyldigheter som följer av Avtalet.
- 1.6 Säljaren har med anledning av ovan, i sin egenskap av upphandlande myndighet, genomfört en upphandling enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU") avseende Köparnas förvärv av Fastigheterna, innefattande Byggnationens uppförande, ("Upphandlingen"). Upphandlingen har genomförts med utgångspunkt i bifogat förfrågningsunderlag, Bilaga 1.6, ("Förfrågningsunderlaget"). Upphandlingen har resulterat i att Säljaren genom tilldelningsbeslut beslutat att tilldela Köparna rätten att teckna Avtalet.
- 1.7 Avtalet reglerar överlåtelse av Fastigheterna och exploateringsåtgärder inom Fastigheterna. Säljaren önskar överlåta Fastigheterna och Köparna önskar förvärva Fastigheterna på de villkor som följer av Avtalet.

2 VILLKOR

- 2.1 Avtalet förutsätter och är för sin giltighet villkorat av:
- a) att kommunstyrelsen i Säljaren godkänner överlåtelsen av Fastigheterna enligt Avtalet genom beslut och att beslutet vinner laga kraft;
 - b) att erforderlig fastighetsbildning medges för Köparnas förvärv enligt beslut från lantmäterimyndigheten som vinner laga kraft;
 - c) att hyresavtal avseende Omvårdnadsboendet ingås mellan Säljaren och SBB på de villkor som följer av Bilaga 2.1c;
 - d) att genomförandeavtal ingås mellan Säljaren och SBB på de villkor som följer av Bilaga 2.1d;
 - e) att avtal avseende medverkan i Expo 25 ingås mellan Parterna på de villkor som följer av Bilaga 2.1e;
 - f) att det erhållits erforderligt bygglov för byggnationen av P-huset och Omvårdnadsboendet;
 - g) att byggnationen av P-huset och Omvårdnadsboendet har påbörjats (med påbörjats menas det som anges i punkt 4.1.3.3 respektive punkt 4.1.4.2).
- 2.2 För det fall villkoren enligt punkt 2.1 inte har uppfyllts senast två (2) år från Avtalsdagen har vardera Part rätt att med omedelbar verkan frånträda Avtalet genom skriftligt meddelande till den andra Parten. För det fall någon av Köparna nyttjar rätten att frånträda Avtalet är Avtalet dock att anses som förfallet i sin helhet. Om Avtalet faller enligt ovan ska eventuella prestationer som Part har utfört eller erlagt återgå enligt följande.

- 2.2.1 Av Köparna erhållen P-lösen ska återbetalas i dess helhet till Säljaren.
- 2.2.2 Eventuell utförd del av Byggnation ska tillfalla Säljaren. Värdet av sådan utförd del av Byggnationen ska gottskrivas Köparna. En värdering för fastställande av värdet på utförd del av Byggnationen ("**Värdet**") ska därvid utföras. Värderingen ska ske med hänsyn till beskaffenheten av det utförda arbetet och med hänsyn till kontraktssumman som värde på Byggnationen i dess helhet. Om Parterna inte kan enas om Värdet ska värderingen utföras av en oberoende auktoriserad värderingsman.
- 2.2.3 Senast trettio (30) bankdagar från det att Värdet har fastställts ska Säljaren erlægga ett belopp motsvarande Värdet, med avdrag av ett belopp motsvarande av Köparna erhållen P-lösen, genom överföring till av Köparna anvisat konto. För det fall Värdet efter avdrag av erhållen P-lösen blir negativt ska Köparna till Säljaren utge ett belopp motsvarande det negativa Värdet.
- 2.3 För det fall Avtalet faller på grund av att Köparna inte har uppfyllt sina åtaganden enligt Avtalet ska Köparna ersätta Säljarens direkta skada i anledning av Avtalets upphörande.
- 2.4 För det fall Avtalet faller enligt ovan har Parterna möjlighet att diskutera ingåendet av ett nytt avtal på oförändrade villkor men med förlängning av fristen för villkorens uppfyllande.

3 FASTIGHETSÖVERLÅTELSE

3.1 Överlåtelseförklaring och köpeskilling

Säljaren överlåter härmed Fastigheterna till Köparna för en sammanlagd köpeskilling om sjuttio miljoner etthundra tusen (70 100 000) kronor ("**Köpeskillingen**"). Köpeskillingen fördelas med tio miljoner etthundra tusen (10 100 000) kronor avseende P-husfastigheten, tjugotvå miljoner (22 000 000) kronor avseende Omvårdnadsfastigheten och trettioåtta miljoner (38 000 000) kronor avseende Bostadsfastigheten.

3.2 Tillträdesdagen

- 3.2.1 Köparna ska tillträda Fastigheterna tio (10) bankdagar från det att villkoren i punkt 2.1 är uppfyllda. Dock senast den 9 december 2024 ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2.2 Äganderätten till och faran för Fastigheterna övergår till Köparna på Tillträdesdagen.

3.3 Åtgärder mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen

3.3.1 Sanering

Säljaren har genomfört och bekostat marksanering av Fastigheterna. Fastigheterna kommer per Tillträdesdagen vara byggklara med undantag för vad som framgår nedan avseende grundvattenrening.

Marksanering av kvarteren Stallet och Brandtornet är genomförd i enlighet med myndighetsbeslut. Marksanering har utförts ned till normala grundvattenytan, vilket motsvarar en nivå om cirka 2,8 meter under framtida markanvändning för kvarteren Stallet och Brandtornet. För det fall berg påträffats innan normala grundvattenytan har sanering genomförts ned till bergytan. Efter sanering har

området återfyllts med rena massor 0–125 millimeter upp till cirka 50–60 centimeter under framtida marknivå inom kvartersmarken.

Det kommer att pågå en grundvattenrening på Pottholmen över tid, vilket medför att byggåtgärder som påverkar grundvattnets strömningsriktning ska undvikas. Grundvatten pumpas upp till reningsanläggningen via två dräneringsdiken som ligger i grundvattenzonen. Dräneringsdiket i södra delen av Pottholmen berör kvarteret Stallet på så sätt att ett tiotal meter av ett makadamdike går in under kvarteret i södra delen. Makadamdiket ligger på cirka –0,5 meter nivå och påverkar inte byggnation på kvarteret, se Karta, [Bilaga 3.3.1 a](#)).

Grundvattenreningen är upphandlad och planeras att tas i drift under maj 2022. Säljarens miljöavdelning ska godkänna reningsåtgärden innan byggnation inom kvarteren Stallet och Brandtornet får påbörjas.

Ingen geoteknisk utredning har genomförts i området, men det har påträffats berg i samband med marksaneringen. Inmätning av bergytan genomfördes i samband med saneringsarbetena. Resultat från inmätning framgår av [Bilaga 3.3.1 b](#)).

3.3.2 Övrigt

Säljaren ska förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskoms skriftligt mellan Parterna. Säljaren förbinder sig att inte ingå, förändra eller säga upp några avtal avseende Fastigheterna utan Köparnas skriftliga samtycke. Säljaren får dock vid behov utföra brådskande åtgärder utan att dessförinnan inhämta Köparnas samtycke.

3.4 Åtgärder på Tillträdesdagen

3.4.1 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparna och Säljaren.

3.4.2 På Tillträdesdagen ska Köparna betala Köpeskillingen, justerad med saldöt i den likvidavräkning som på Tillträdesdagen ska upprättas enligt punkt 3.4.1 ovan, genom överföring till av Säljaren anvisat konto i bank.

3.4.3 På Tillträdesdagen ska tre köpebrev upprättas sedan Köpeskillingen har erlagts.

3.4.4 På Tillträdesdagen ska Säljaren överlämna samtliga handlingar som kan vara av betydelse för Köparna i egenskap av ägare till Fastigheterna och som Säljaren innehar.

3.4.5 Köparna ska på Tillträdesdagen betala avgift för medverkan i Expo 25 i enlighet med vad som anges i punkt 4.2.9 i Förfrågningsunderlaget samt i det särskilda avtalet mellan Parterna gällande Expo 25, se Bilaga 2.1e). Denna avgift hålls avskild från Köpeskillingen.

3.5 Kostnader och intäkter

Kostnader för och intäkter från Fastigheterna belastar respektive tillkommer Säljaren fram till Tillträdesdagen. Kostnader för och intäkter från Fastigheterna som hänför sig till tid från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparna. Kostnader hänförliga till tiden innan Tillträdesdagen som blir kända hos Köparna först efter Tillträdesdagen ska snarast meddelas Säljaren och ersättas av denne.

3.6 Fastigheternas skick och friskrivning

Fastigheterna överläts i befintligt skick. Med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkten 3.7.1 nedan, och för vad som i övrigt anges i Avtalet, friskriver Köparna Säljaren från ansvar för fel av vad slag det vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, fel i miljöhänsende samt s.k. dolda fel och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar.

3.7 Säljarens Garantier och garantianspråk

3.7.1 Säljaren lämnar följande garantier avseende Fastigheterna ("**Säljarens Garantier**"). Säljarens Garantier gäller, om inte annat särskilt anges nedan, såväl per Avtalsdagen som Tillträdesdagen. Säljaren garanterar:

- a) att Säljaren på Avtalsdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna;
- b) att Fastigheterna inte besväras av inskrivningar, inteckningar, servitut, arrenderätter, hyresrätter, övriga nyttjanderätter, andra tredjemansrättigheter eller gravationer utöver vad som framgår av Avtalet och bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 3.7.1b); och
- c) att Fastigheterna inte är föremål för någon domstolsvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande, med undantag för fastighetsbildningen enligt Avtalet, och att det inte, enligt Säljarens vetskap, finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma.

3.7.2 Vid brist i Säljarens Garantier enligt punkten 3.7.1 ska Köparna som enda påföljd äga rätt till ersättning genom nedsättning av Köpeskillingen. Nedsättningen ska ske med ett belopp som svarar mot den direkta skada som bristen innebär för Köparna. Säljarens totala ersättningsansvar för brist i Säljarens Garantier ska under alla förhållanden vara begränsat till tjugofem (25) procent av Köpeskillingen.

3.7.3 Krav som grundar sig på Säljarens Garantier ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom trettio (30) bankdagar från den tidpunkt då Köparna upptäckte bristen. Under alla förhållanden ska inget anspråk kunna framställas om inte skriftlig reklamation har framställts till Säljaren inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

3.8 Bygglov

3.8.1 Köparna ska omgående efter Avtalsdagen påbörja bygglovsprocessen avseende Byggnationen.

3.8.2 Köparna är införstådda med att kommande ansökningar om bygglov inom Fastigheterna kommer att prövas enligt lag och att Säljaren genom Avtalet inte åtar sig att bevilja bygglov.

3.9 Lagfart m.m.

3.9.1 Köparna ska omedelbart efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sina förvärv av Fastigheterna.

3.9.2 Köparna ska svara för alla eventuella lagfarts- och inteckningskostnader (innefattande stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen.

4 BYGGNATIONEN

4.1 Köparnas åtaganden avseende Byggnationen

4.1.1 *Allmänt*

- 4.1.1.1 Köparna är införstådda med att byggnation inte får påbörjas innan Karlskrona kommuns miljöavdelning har godkänt reningsåtgärden för grundvatten. Se även punkt 4.3.1 i Förfrågningsunderlaget.
- 4.1.1.2 Köparna förbinder sig att tillse att Byggnationen genomförs på den mark inom Fastigheterna som utgör kvartersmark enligt Detaljplanen. Byggnationen ska överensstämja med vad som följer av handlingar ingående i Förfrågningsunderlaget.
- 4.1.1.3 Oaktat vad som angetts i punkt 4.1.1.2 ska den i Detaljplanen angivna möjligheten att uppföra stadsradhus i P-huset inte tillvaratas av Köparna.
- 4.1.1.4 Köparna förbinder sig att, i den mån så är ändamålsenligt, samordna all exploatering inom Fastigheterna mellan eventuella kommande exploatörer.
- 4.1.1.5 Köparna åtar sig att på egen bekostnad tillse att befintliga ledningar inom Fastigheterna läggs om för det fall så krävs för att genomföra avsedd exploatering. Det åligger därvid Köparna att kontakta ledningshavare för omförläggning och tillse att eventuella servitut och ledningsrätter förändras i enlighet med omförläggningen.

4.1.2 *Elbilspool och kollektivtrafikkort*

- 4.1.2.1 Köparna åtar sig att för kvarteren Stallet och Brandtornet etablera och driva elbilspool. Köparna ska etablera cirka en (1) elbilspoolplats per femtio (50) lägenheter. Medlemskap i elbilspoolen ska garanteras samtliga lägenhetsinnehavare och verksamhetsutövare inom kvarteren Stallet och Brandtornet under de tio (10) första åren efter färdigställande av Byggnationen. Kostnaden för medlemskap i elbilspoolen ska ingå i hyran respektive månadsavgiften för lägenhetsinnehavare eller verksamhetsutövare. Ansvaret för att elbilspoolplatser garanteras följer med Köparnas förvärv av Fastigheterna och ska därmed fortsatt säkerställas vid Köparnas eventuella framtida överlåtelse av Fastigheterna.
- 4.1.2.2 Säljaren erbjuder plats för elbilspoolverksamhet öster om Blekingegatan, där även övriga kvarters elbilspoolplatser finns, se markering på bilagd karta, Bilaga 4.1.2.2. Köparna kommer debiteras för driftkostnader.
- 4.1.2.3 Köparna ska vid försäljning av lägenheter och lokaler, vid kontraktsskrivning och i samband med inflyttning ge tydlig information om kvarterens elbilspoolplatser till blivande lägenhetsinnehavare och verksamhetsutövare.
- 4.1.2.4 Köparna ska även tillhandahålla kollektivtrafikkort (Resekort) i syfte att stimulera till nyttjande av kollektiva färdmedel. Resekortet ska vara förladdat med ett bestämt antal resor motsvarande femhundra (500) kronor och ska kunna användas hos Blekingetrafiken.

4.1.3 *P-huset*

- 4.1.3.1 P-huset utgör en förutsättning för att infrastrukturen i Pottholmen ska fungera. P-normen för Planområdet är satt till en halv (0,5) parkeringsplats per bostadslägenhet, nio (9) parkeringsplatser per tusen (1 000) kvadratmeter BTA

kontorsyta och elva (11) parkeringsplatser per tusen (1 000) kvadratmeter BTA handelsyta. Samtliga parkeringsplatser ska vara förberedda med laddningsinfrastruktur i enlighet med Boverkets nya regler och krav på laddningsinfrastruktur för laddning av elfordon.

- 4.1.3.2 Köparna åtar sig att (i) projektera, (ii) uppföra och (iii) iordningställa P-huset och tillse att det omfattar minst trehundrafyra (304) parkeringsplatser samt lokaler för handel och service på plan ett (1). Köparna åtar sig att fördela parkeringsplatserna i P-huset i enlighet med vad som framgår av punkt 4.2.6 i Förfrågningsunderlaget. P-huset ska optimeras för antalet parkeringsplatser och ska därmed förses med ett extra bilparkeringsdäck på taket. Den möjlighet som följer av Detaljplanen avseende byggnation av stadsradhus får därmed inte tillvaratas av Köparna. Det antal parkeringsplatser som kan tillskapas utöver minimumantalet om trehundrafyra (304) parkeringsplatser ska vara möjliga för allmänheten att nyttja. Därutöver ska P-huset förses med minst åttio (80) cykelparkeringsplatser, varav trettiofyra (34) platser ska vara tillgängliga för kontorskomplexet *World Trade Center Karlskrona* att nyttja. Resterande cykelparkeringsplatser ska vara möjliga för allmänheten att nyttja mot av Köparna framtagna ersättningslösningar. Köparna ansvarar för uppförande och finansiering av cykelparkeringsplatserna.
- 4.1.3.3 Köparna åtar sig att påbörja byggnationen av P-huset senast sex (6) månader från Tillträdesdagen under förutsättning att erforderliga tillstånd erhållits. Med påbörja avses att grundläggning och gjutning av hela bottenplattan för P-huset har genomförts.
- 4.1.3.4 Byggnationen av P-huset ska vara färdigställd med godkänd slutbesiktning och erhållet slutbesked senast arton (18) månader efter erhållet startbesked, dock senast tjugofyra (24) månader från tecknande av Avtalet. För det fall Köparna hindras att färdigställa P-huset på grund av hinder utanför Köparnas kontroll skall Köparna ha rätt till motsvarande förlängning av tidsfristerna ovan. Exempel på sådana situationer är försening som rör kommunalt beslut eller avtal, att beviljat bygglov överklagas eller om Köparna inte beviljas bygglov enligt gällande Detaljplan och detta inte beror på Köparna. För tydlighetens skull avses inte sådana situationer som kan hänföras till bolag i Köparnas koncerner eller eventuella underentreprenörer.
- 4.1.3.5 För det fall Köparna inte uppfyller sina åtaganden enligt punkterna 4.1.3.3 och 4.1.3.4 ovan ska ett vite om trettiofemmiljonerfemtio tusen (35 050 000) kronor utgå till Säljaren.
- 4.1.4 *Omvårdnadsboendet*
- 4.1.4.1 Köparna åtar sig att (i) projektera, (ii) uppföra och (iii) iordningställa Omvårdnadsboendet och tillse att det omfattar fyrtioåtta (48) bostäder samt erforderliga verksamhetslokaler. Säljaren ingår hyresavtal med Köparna avseende Omvårdnadsboendet. Hyresavtalet utgör Bilaga 2.1c) till Avtalet.
- 4.1.4.2 Köparna åtar sig att påbörja byggnationen av Omvårdnadsboendet senast nio (9) månader från Tillträdesdagen under förutsättning att erforderliga tillstånd erhållits. Med påbörja avses att grundläggning och gjutning av hela bottenplattan för Omvårdnadsboendet har genomförts.

as 05
7/12/20

4.1.4.3 Byggnationen av Omvårdnadsboendet ska vara färdigställd med godkänd slutbesiktning och erhållet slutbesked senast tjugo (21) månader efter erhållet startbesked, dock senast tjugosju (27) månader från tecknande av Avtalet. För det fall Köparna hindras att färdigställa Omvårdnadshuset på grund av hinder utanför Köparnas kontroll skall Köparna ha rätt till motsvarande förlängning av tidsfristerna ovan. Exempel på sådana situationer är försening som rör kommunalt beslut eller avtal, att beviljat bygglov överklagas eller om Köparna inte beviljas bygglov enligt gällande Detaljplan och detta inte beror på Köparna. För tydlighetens skull avses inte sådana situationer som kan hänföras till bolag i Köparnas koncerner eller eventuella underentreprenörer.

4.1.5 *Flerbostadshuset*

4.1.5.1 För Detaljplanen gäller en genomförandetid om femton (15) år efter att beslutet att anta Detaljplanen vann laga kraft.

4.1.5.2 Köparna åtar sig att påbörja byggnationen av Flerbostadshuset senast tjugofyra (24) månader från Tillträdesdagen under förutsättning att erforderliga tillstånd erhållits. Med påbörja avses att grundläggning och gjutning av hela bottenplattan för Flerbostadshuset har genomförts.

4.1.5.3 Byggnationen av Flerbostadshuset ska vara färdigställd med godkänd slutbesiktning och erhållet slutbesked senast trettiosex (36) månader efter erhållet startbesked, dock senast fyrtiofyra (44) månader från tecknande av Avtalet. För det fall Köparna hindras att färdigställa Flerbostadshuset på grund av hinder utanför Köparnas kontroll skall Köparna ha rätt till motsvarande förlängning av tidsfristerna ovan. Exempel på sådana situationer är försening som rör kommunalt beslut eller avtal, att beviljat bygglov överklagas eller om Köparna inte beviljas bygglov enligt gällande Detaljplan och detta inte beror på Köparna. För tydlighetens skull avses inte sådana situationer som kan hänföras till bolag i Köparnas koncerner eller eventuella underentreprenörer.

4.1.5.4 För det fall Köparna inte uppfyller sina åtaganden enligt punkterna 4.1.5.2 och 4.1.5.3 ovan ska ett vite om två (2) procent av Köpeskillingen per påbörjad månad utgå till Säljaren tills det att Köparna uppfyllt sina åtaganden.

4.2 **Säljarens och Köparnas inbördes förhållande till P-lösen**

4.2.1 Säljaren har tidigare överlåtit de inom Planområdet belägna fastigheterna Karlskrona Smedjan 1, Karlskrona Stadssporten 1, Karlskrona Hemgården 1 och Karlskrona Hemgården 2 till OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, org. nr 556653-3922, ("**OBOS**").

4.2.2 Säljaren har i enlighet med överlåtelseavtalen med OBOS ("**OBOS-avtalen**") åtagit sig att låta uppföra P-huset inom kvarteret Stallet för att lösa Planområdets parkeringsbehov och tillgodose antalet parkeringsplatser som erfordras enligt Detaljplanen. Säljaren har därigenom garanterat OBOS ett visst antal platser i P-huset. OBOS har därtill förbundit sig att erlagga en avgift, ("**P-lösen**"), för att lösa parkeringsbehovet som är kopplat till de av OBOS förvärvade fastigheterna. P-lösen ska utgå med totalt fyrtioniomiljonersjuhundranittontusen (49 719 000) kronor. Säljaren har tecknat tilläggsavtal med OBOS avseende att Säljarens möjlighet överlåta uppförandet av P-huset till Köparna, Bilaga 4.2.2, ("**Tilläggsavtalen**").

4.2.3 Köparna övertar genom åtagandet avseende Byggnationen under punkten 4.1.3 ovan Säljarens samtliga skyldigheter och rättigheter enligt OBOS-avtalen vilka är hänförliga till P-huset.

4.2.4 Erlagd P-lösen, som idag uppgår till tolvmiljonerfyrahundratrettiotusen (12 430 000) kronor, kommer Säljaren reglera i förhållande till Köparna direkt efter det att Köparna erhållit bygglov som vunnit laga kraft samt erhållit övriga tillstånd för uppförande av P-huset.

Den del av P-lösen som ännu inte erlagts till Säljaren och som idag uppgår till trettiosjummiljonertvåhundraåttioniotusen (37 289 000) kronor erlägger Säljaren till Köparna i tre steg enligt följande;

1. Trettio (33) procent av kvarvarande P-lösen kommer regleras fyra (4) månader efter att byggnationen av P-huset påbörjats. Med påbörjats avses att grundläggning och gjutning av hela bottenplattan för P-huset har genomförts.
2. Trettio (33) procent av kvarvarande P-lösen kommer regleras åtta (8) månader efter att byggnationen av P-huset påbörjats.
3. Trettio (33) procent av kvarvarande P-lösen kommer regleras tolv (12) månader efter att byggnationen av P-huset påbörjats.

4.2.5 Säljaren kommer vid framtida markanvisning av kvarteret Repslagaren, se markerat området på bilagd karta, Bilaga 4.1.2.2, ("**Repslagaren**") ställa motsvarande krav om P-lösen som tidigare ställts på OBOS. Ersättningen per bilplats uppgår till tvåhundraåttiofemtusen (275 000) kronor och ska räknas upp med konsumentprisindex (totalindex). Antalet P-platser beräknas enligt en halv (0,5) bilplats per lägenhet, nio (9) bilplatser per tusen (1 000) kvm BTA kontorsyta och elva (11) bilplatser per tusen (1 000) kvm BTA handelsyta. Slutligt antal P-platser och ersättning avgörs av beviljat bygglov. När denna framtida ersättning erhålls Säljaren, kommer Säljaren erlägga hela beloppet direkt till Köparna förutsatt att P-huset har erhållit godkänd slutbesiktning. Om inte godkänd slutbesiktning erhållits sker överföring när P-huset erhållit godkänd slutbesiktning.

4.2.6 Kvarteret Bryggan, se markerat området på bilagd karta, Bilaga 4.1.2.2, ("**Bryggan**") kommer eventuellt generera ett behov om sex (6) parkeringsplatser i P-huset vilket Köparna ska ta i beaktning vid byggnationen av P-huset. För det fall behovet inte aktualiseras ska de extra sex (6) parkeringsplatserna istället vara möjliga för allmänheten att nyttja. P-lösen kommer endast utgå till Köparna för det fall behovet från Bryggan aktualiseras och Säljaren därmed faktiskt erhåller P-lösen. P-lösen för eventuella parkeringsplatser avseende Bryggan beräknas på samma sätt som för Repslagaren, se punkt 4.2.5. När P-huset erhållit godkänd slutbesiktning kommer Säljaren erlägga hela beloppet direkt till Köparna, förutsatt att behovet om parkeringsplatser från Bryggan aktualiserats.

4.2.7 Kvarteret Pottholmen 34:an, se markerat område på bilagd karta, Bilaga 4.1.2.2, ("**Pottholmen 34:an**") genererar eventuellt ett behov om fjorton (14) parkeringsplatser i P-huset, vilket Köparna ska ta i beaktning vid byggnationen av P-huset. För det fall behovet inte aktualiseras ska de extra fjorton (14) parkeringsplatserna istället vara möjliga för allmänheten att nyttja. P-lösen kommer endast utgå till Köparna för det fall behovet från Pottholmen 34:an

aktualiseras och Säljaren därmed faktiskt erhåller P-lösen. P-lösen för eventuella parkeringsplatser avseende Pottholmen 34:an beräknas på samma sätt som för Repslagaren, se punkt 4.2.5. När P-huset erhållit godkänd slutbesiktning kommer Säljaren erlægga hela beloppet direkt till Köparna, förutsatt att behovet om parkeringsplatser från Pottholmen 34:an aktualiserats.

4.2.8 Avseende kvarteren Stallet och Brandtornet är det Köparnas ansvar att uppföra och finansiera det antal parkeringsplatser som genereras.

4.3 Säljarens åtagande avseende kommunala anläggningar m.m.

4.3.1 Säljaren ska enligt Detaljplanen vara huvudman för allmän platsmark (gator, torg, parker m.m.) inom Planområdet. Säljaren ska också vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

4.3.2 Säljaren åtar sig att i enlighet med vad som anges nedan projektera, anlägga, bibehålla, underhålla, reparera och sköta de kommunala mark- och ledningsanläggningarna ("**Kommunala Anläggningarna**").

4.3.3 De Kommunala Anläggningarna utgörs bland annat av gator, torg, parker, vatten- och avloppsledningar.

4.3.4 Säljaren åtar sig även att anlägga, bibehålla, underhålla, reparera och sköta VA-anläggningar på kvartersmark inom Fastigheterna för det fall och till den del VA-anläggningen sträcker sig mellan allmän platsmark och fram till och med förbindelsepunkten på kvartersmarken. Underhåll, reparation och skötsel av VA-anläggning ska ske enligt Säljarens vid varje tidpunkt gällande ordinarie underhållsplan för kommunala VA-anläggningar.

4.3.5 Säljaren ansvarar ensam för samtliga åtgärder i samband med projektering och utförande, inklusive bygg- och projektledning, av de Kommunala Anläggningarna. Köparna ersätter Säljaren för Säljarens kostnader för åtgärderna genom avgifter för VA-anslutning.

4.4 Tidplan avseende Kommunala Anläggningar

4.4.1 Säljarens målsättning är att Säljaren efter samråd med Köparna ska utföra och färdigställa de Kommunala Anläggningarna i takt med att omkringliggande kvartersmark byggs ut. Parterna ska löpande samråda om utbyggnadstakten. Projekteringen och utförandet av de Kommunala Anläggningarna kan komma att upphandlas genom en eller flera upphandlingar och således omfatta ett eller flera uppdrags- eller entreprenadavtal. Upphandlingen ska ske på ett sätt som är kostnadseffektivt. Vad gäller gator ska Säljaren, i syfte att undvika att skador på Kommunala Anläggningar uppkommer vid Köparnas exploatering av kvartersmark, inte vara förpliktad att färdigställa de Kommunala Anläggningarna förrän all planerad bebyggelse i anslutning till de Kommunala Anläggningarna har färdigställts. Fram till dess att de Kommunala Anläggningarna har färdigställts av Säljaren ska Säljaren svara för de åtgärder och den drift avseende de Kommunala Anläggningar som erfordras för Köparnas och de boendes inom kvartersmarkens nyttjande. Skador som uppkommer på Kommunala Anläggningar vid exploatering av Fastigheterna ska ersättas av Köparna, oavsett vem som orsakat skadan.

4.4.2 Utan hinder av vad som anges ovan äger Säljaren, efter samråd med Köparna, rätt att utföra och färdigställa Kommunala Anläggningar i tidigare skede än vad som anges vara målsättningen enligt punkt 4.4.1 ovan.

5 ERSÄTTNING FÖR ANLÄGGNINGAR FÖR VA (VATTEN, SPILL- OCH DAGVATTEN)

- 5.1 Fastigheterna ligger inom Säljarens verksamhetsområde för VA. Köparna förbinder sig att ansluta kommande bebyggelse och Fastigheterna till anslutningspunkt för VA och dagvatten.
- 5.2 Säljaren kommer att debitera anläggningsavgift och bruksavgift för kommunalt VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- 5.3 Varje byggnad ska ha egen förbindelsepunkt. För det fall Köparna önskar flytta anslutningspunkt för VA eller dagvatten i förhållande till vad som framgår av detaljprojektering förbinder sig Köparna att svara för samtliga merkostnader som uppkommer i anledning därav.
- 5.4 Till undvikande av missförstånd noteras det att Köparna svarar för alla kostnader för nyttigheter inom Fastigheterna, såsom exempelvis kostnader för anslutning av värme, el, tele och bredband. Såvitt avser bredbandsanslutningar inom Fastigheterna åtar sig Köparna att lämna Säljaren, eller den Säljaren anvisar, exklusivitet vad avser sådana anslutningar.

6 KONSTNÄRLIG GESTALTNING

- 6.1 I syfte att skapa en attraktiv stadsdel har Säljarens gestaltungsprogram, se punkt 4.2.3 i Förfrågningsunderlaget, tagit upp behovet av konstnärlig gestaltning. Köparna ska avsätta tvåhundrafemtio tusen (250 000) kronor till konstnärlig gestaltning av allmän plats. Beloppet ska betalas till Säljaren kontant på Tillträdesdagen.
- 6.2 Konstnärlig gestaltning kan ske både inom Fastigheterna och på allmänna platser. Konstverk kan finnas på fasader eller vid eller i entréer. Det kan förstärka upplevelsen av en park och ett torg eller markera en viktig mötesplats eller ett promenadstråk där många människor rör sig. Säljaren och Köparna ska gemensamt ta fram ett konstnärligt gestaltungsprogram som samordnar områdets satsning på olika konstverk.

7 HÅLLBARHETSPROGRAM

- 7.1 Köparna ska upprätta en handlingsplan som beskriver på vilket sätt man avser att infria målen i Säljarens *Hållbarhetsprogram för Pottholmen etapp 1*, se punkt 4.2.3 i Förfrågningsunderlaget. Handlingsplanen ska godkännas av Säljaren och lämnas in i samband med tecknande av Avtalet. Viktigt referensmaterial är Säljarens gestaltungsprogram och *Grönytefaktorer för Pottholmen*, se punkt 4.2.2 i Förfrågningsunderlaget. Genom hela byggprocessen, vid byggmöten och liknande möten, ska Köparna redovisa hur handlingsplanen följs och hur hållbarhetsprogrammets mål blir uppfyllda.

8 FASTIGHETSBLDNING

- 8.1 För överlåtelsen av Fastigheterna erfordras fastighetsbildning. Säljaren kommer inte ansöka om fastighetsbildning av Fastigheterna (inteckningsfri avstyckning). Parterna ska medverka till att fastighetsbildningen kan genomföras på avsett sätt. Parterna ska acceptera sådana gränsavvikelser, servitut och andra rättigheter som lantmäterimyndigheten kan komma att föreslå för fastighetsbildningens genomförande.

- 8.2 Säljaren ska ensam bära samtliga förrättningskostnader som är förenade med fastighetsbildningen. Köparna ska svara för eventuella ytterligare förrättningskostnader som utgör en direkt följd av Byggnationen, exempelvis för tillskapandet av gemensamhetsanläggningar och för bildande av servitut.

9 SÄKERHET

Som säkerhet för det rätta fullgörandet av Köparnas förpliktelser enligt Avtalet ("Förpliktelseerna") ska Köparna på Avtalsdagen utställa betryggande säkerhet i form av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i annan av Köparna ägd fastighet, eller annan av Säljaren godtagbar säkerhet. Lydelsen i lämnad säkerhet ska vara godkänd av Säljaren. Säkerheten ska vara till förmån för och överlämnas till Säljaren. Säkerheten ska vara giltig fram till dess att sex (6) månader har löpt efter det att Byggnationen har färdigställts i enlighet med vad som följer av punkten 4.1 ovan. Säkerheten får nedsättas förutsatt att åtagandet i punkten 4.1 har uppfyllts i rätt tid. Nedsättning ska i förekommande fall begäras av Köparna genom skriftligt meddelande till Säljaren.

10 ÖVRIGT

- 10.1 Fram tills dess att förvärvet av Fastigheterna är fullbordat, se punkten 2.1, äger Köparna inte rätt att förfoga över Fastigheterna utan Säljarens medgivande utöver uppförandet av P-huset, Omvårdnadshuset och Flerbostadshuset. Köparna får därvid inte medge fastighetsbildningsåtgärder eller upplåta rättigheter i Fastigheterna.
- 10.2 Rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet får ej av Köparna överlåtas på annan utan Säljarens skriftliga medgivande. Om sådant medgivande lämnas ska Parterna samtidigt i motsvarande mån överenskomma om överföring av säkerhet till förvärvare.
- 10.3 För det fall Köparna överlåter Fastigheterna eller del därav till annan ska detta således inte medföra att Köparna befrias från några skyldigheter enligt Avtalet utan att Säljaren skriftligen samtyckt därtill. Vid sådan överlåtelse ska dock Köparna tillse att förvärvaren, och samtliga efterföljande förvärvare, åtar sig att iakttäva Avtalets bestämmelser såvitt avser förvärvad mark.
- 10.4 Ändring av eller tillägg till Avtalet, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Parterna.
- 10.5 Tvister rörande Avtalet ska, i den mån viss domstol inte är exklusivt behörig, avgöras av allmän domstol varvid Blekinge tingsrätt ska utgöra första instans.
- 10.6 På Avtalet ska svensk lag tillämpas.

Separata signatursidor följer

Avtalet har upprättats i fem (5) likalydande originalexemplar, av vilka Köparna har tagit ett (1) vardera och Säljaren har tagit två (2).

Karlskrona den 8 december 2022

KARLSKRONA KOMMUN

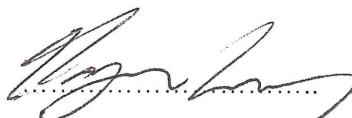


Anette Sturesson



Ola Robertsson

**RIKSBYGGEN EKONOMISK
FÖRENING**



Magnus Laneborg, enligt fullmakt

SBB UPPHANDLING 2 AB

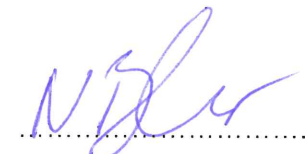


Alex Mabäcker, enligt fullmakt

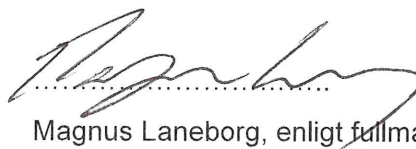


Nimrod Badur, enligt fullmakt

**FASTIGHETSUTVECKLING IB 40
AB U.N.T. RIKSBYGGEN SBB
MOBILITET AB**



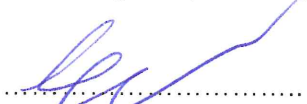
Nimrod Badur, enligt fullmakt



Magnus Laneborg, enligt fullmakt

Bevittning

Ovan angivna parter egenhändiga namnteckningar bevittnas härmed.



Namn: Alexander Tellner



Namn: Mikael Gustafsson

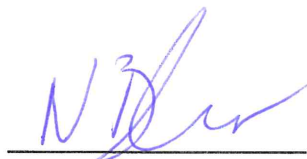
MODERBOLAGSBORGEN

Till säkerhet för det rätta fullgörandet av Köparnas förpliktelser gentemot Säljaren enligt Avtalet går SBB Odalen Fastigheter AB, org.nr 556947-5014, härmed i borgen såsom för egen skuld (*proprieborgen*).

SBB ODALEN FASTIGHETER AB



Alex Mabäcker, enligt fullmakt



Nimrod Badur, enligt fullmakt

BILAGOR

Bilaga 1.1 a)	Detaljplanen (USB)
Bilaga 1.1 b)	Planområdet
Bilaga 1.4	Fastighetsbildningskarta
Bilaga 1.6	Förfrågningsunderlaget
Bilaga 2.1 c)	Hysesavtal avseende Omvårdnadsboendet
Bilaga 2.1 d)	Genomförandeavtal
Bilaga 2.1 e)	Avtal avseende medverkan i Expo 25
Bilaga 3.3.1 a)	Karta makadamdike
Bilaga 3.3.1 b)	Resultat från inmätning av bergytan
Bilaga 3.7.1b)	Utdrag ur fastighetsregistret
Bilaga 4.1.2.2	Karta utvisande elbilspoolplatser, kv. Repslagare, kv. Bryggan och kv. Pottholmen 34:an
Bilaga 4.2.2	Tilläggsavtalen NB