



Handling 2024 nr 104

Hemställan från exploateringsnämnden om bemyndigande att godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 2 maj 2024 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Exploateringsnämnden bemyndigas godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till en sammanlagd köpeskilling om 126 211 500 kronor samt med villkor beskrivna i bilaga till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Göteborg den 29 maj 2024
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-02

Diarienummer SLK-2024-00485

Handläggare

Fredrik Nielsen

Telefon: 031-368 01 80

E-post: fredrik.nielsen@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från exploateringsnämnden om bemyndigande att godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Exploateringsnämnden bemyndigas godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till en sammanlagd köpeskilling om 126 211 500 kronor samt med villkor beskrivna i bilaga till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har inkommit med en hemställan till kommunfullmäktige avseende att godkänna avtal om friköp av tomträtterna till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till Stenakoncernen.

Sammanlagd köpeskilling för friköp av tomträtterna för fastigheterna är överenskommen till 126 211 500 kr. Utöver köpeskilling har även villkor om tilläggsköpeskilling överenskommit. Köparens skyldighet att erlagga tilläggsköpeskilling gäller under förutsättning att ny detaljplan antas inom 20 år. Parterna har överenskommit byggrättsvärden för kontors-, bostads- och centrumändamål vilka efter indexuppräkning ska användas för beräkning av tilläggsköpeskillings storlek tillsammans med den byggrätt som medges i framtida ny detaljplan. Avtalens giltighet är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande samt att Construction Agreement godkänns av Stena Line för byggnationen av ny färjeterminal i Arendal.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett godkännande av föreslagna avtal innebär en intäkt för kommunen om sammanlagt 126 211 500 kr. Ett genomförande av friköp av tomträtterna till aktuella fastigheter innebär en minskad löpande intäkt för kommunen om sammanlagt 1 895 000 kr årligen till följd av utebliven tomträttsavgäld.

Föreslaget villkor om tilläggsköpeskilling i respektive friköpsavtal innebär en potentiell framtida intäkt för kommunen. Intäktens storlek går nu inte att bedöma då den är beroende av den byggrätt som en framtida antagen detaljplan medger inom respektive fastighet.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilaga

Exploateringsnämndens handlingar 2024-04-23 § 107, inklusive avtalen avseende friköp av tomträtten till fastigheten Masthugget 712:39 samt tomträtten till fastigheten Majorna 721:85

Ärendet

Ärendet avser en hemställan från Exploateringsnämnden till kommunfullmäktige avseende att godkänna avtal om friköp av tomträtterna till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till Stenakoncernen.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige godkände den 27 oktober 2022 § 28 respektive 23 november 2023 § 52 hemställan från Göteborgs Hamn AB (GHAB) om en fortsatt investering i upprättandet av en ny färjetterminal vid Arendal/Ytterhamnarna. Investeringsbesluten har haft som utgångspunkt att avtal gällande den nya färjetterminalen i Arendal ska tecknas med Stena Line. I ovan nämnda ärenden beskrevs det avtalsmässiga upplägget, innehållande ett så kallat Construction Agreement (projektavtal) samt arrendeavtal och hyresavtal, vilka biläggs Construction Agreement. Construction Agreement undertecknades den 9 juni 2023 och innehåller ett villkor om att respektive bolagsstyrelse ska godkänna avtalet. GHAB:s styrelse godkände avtalet den 25 september 2023. Stena Line har ännu inte godkänt avtalet, i avvaktan på besked om möjligheterna till friköp av nedanstående tomträtter samt fastighet från exploateringsnämnden respektive GHAB.

Stenakoncernen har framfört en förfrågan till exploateringsnämnden om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85 samt köp av fastigheten 712:30 Masthugget (parkeringshuset) från GHAB. Föreliggande ärende har därmed en koppling till ärende SLK-2024-00335 "Hemställan från Göteborgs Hamn AB om försäljning av del av fastigheten Masthugget 712:30", som i skrivande stund ligger för behandling i kommunstyrelsen den 8 maj.

Fastigheten Masthugget 712:39 utgör cirka 5 233 kvadratmeter och är belägen inom Danmarksterminalområdet vid Masthuggskajen. Fastigheten Majorna 721:85 utgör cirka 5 140 kvadratmeter och är belägen inom Tysklandsterminalområdet vid Majnabbe. Båda fastigheten är bebyggda med terminalbyggnader som används för färjetrafik och kontor med mera.

Utifrån information i exploateringsnämndens ärende 2024-02-05 § 9 anser Stenakoncernen att byggnaderna inom de tomträttsupplåtna fastigheterna vid Masthugget samt Majnabbe samt intilliggande parkeringshus vid Masthugget utgör värdefull bebyggelse och arbetsplats för ett stort antal medarbetare inom Stenakoncernen. En betydande andel av koncernens medarbetare kommer fortsatt ha sin arbetsplats inom byggnader på södra älvstranden även när en flytt av färjeverksamheten genomförs till Arendal. Stenakoncernen anför därför som huvudskäl att koncernen vill säkra rådighet till den mark där aktuella byggnader är belägna genom friköp samt för att ha en möjlighet att vara en part i den kommande stadsutvecklingen.

Exploateringsnämnden fattade den 2024-02-05 § 9 beslut om att ge direktören för exploateringsförvaltningen i uppdrag att bifalla inkommen förfrågan, samt att genomföra friköp av tomträtterna till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85. Vidare beslutade exploateringsnämnden den 2024-03-25 § 84 att ärendet är av principiell vikt och gav då i direktören för exploateringsförvaltningen i uppdrag att, efter enighet med tomträttsinnehavare gällande köpeskilling och övriga avtalsvillkor för friköp, återkomma

till nämnden för beslut om godkännande samt för möjliggörande av kommunfullmäktiges ställningstagande.

Efter förhandling har parterna enats om följande köpeskilling och villkor. I ersättning för friköp av tomträtten till Masthugget 712:39 föreslås 79 030 000 kr. I ersättning för friköp av tomträtten till Majorna 721:85 föreslås 47 181 500 kr.

Ovanstående ersättningsbelopp är överenskomna efter förhandling där värdebedömningar, platsspecifika förutsättningar och pågående markanvändning beaktats. Vid ett friköp av tomträtt värderas alltid fastigheten i avröjt skick. Det vill säga utan att beakta värdet av befintliga anläggningar och byggnader inom fastigheten då dessa utgör tomträttstillbehör som helt ägs av tomträttsinnehavaren. I aktuellt fall anges hamnändamål utan definierad byggrätt i gällande detaljplan för båda fastigheterna. I de värdebedömningar som tagits fram på uppdrag av exploateringsförvaltningen har den verksamhet och bebyggelse som finns inom respektive fastighet utgjort utgångspunkt och förutsättning. Det vill säga att då huvudsakligt användningsområde för befintliga byggnader inom respektive fastighet utgörs av kontor och till del kommunikationsytor har utgångspunkt och förutsättning för värdebedömningen varit att fastigheten i avröjt skick kan bebyggas med motsvarande bebyggelse. Därmed baseras förslaget ersättningsbelopp för friköp av tomträtterna i stort sett av värdet av obebyggd kontorsbyggrätt och byggrätt för kommunikationsytor inom respektive fastighet. Här har hänsyn tagits till att områdena i dagsläget är oetablerade kontorsområden samt att viss hänsyn har tagits till att gällande detaljplan inte fullt ut kan garantera att en byggnad motsvarande den befintliga kan medges genom bygglov.

I tillägg har parterna överenskommit en klausul om tilläggsköpeskilling. Köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskilling måste vara begränsad i tid och i aktuella avtal har 20 år överenskommits. Tilläggsköpeskillingens konstruktion går ut på att idag bedömda byggrättsvärden, uttryckt i kr/kvm bruttototalarea, ska erläggas för det fall en ny detaljplan antas inom 20 år. Byggrätter för kontors-, bostads- och centrumändamål är angivna. Dessa värden ska uppräknas med konsumentprisindex + 1% årligen fram till den tidpunkt då ny detaljplan är antagen då avräkning mot redan erlagd köpeskilling sker mot det värde som den nya detaljplanen medger. Antas inte en detaljplan inom angiven tid upphör köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskilling. För redogörelse av belopp och exempel på uppräkning av tilläggsköpeskilling, se avtalen i bilagan.

Avtalens giltighet är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande samt att Construction Agreement godkänns av Stena Line för byggnationen av färjeterminalen i Arendal senast den 31 december 2024. Enligt uppgift från GHAB innefattar avtalet om köp av 712:30 Masthugget (parkeringshuset) motsvarande krav på godkännande från Stena Line av Construction Agreement för terminal Arendal för att köpet av fastigheten 712:30 Masthugget ska fullföljas. Som ovan nämnt har GHAB:s styrelse godkänt Construction Agreement den 25 september 2023.

Tidplan för ny färjeterminal

En ny terminal för färjeverksamheten i Arendal är planerad att driftsättas under perioden 2028-2029 enligt tidigare bedömningar och beslut beroende av bland annat ledtider för detaljplan och tillstånd.

GHAB har i dialog med stadsledningskontoret framfört att om inte Construction Agreement godkänns även av Stena Line senast under hösten 2024 så kommer det sannolikt innebära en försening av projektet för ny färjetterminal i Arendal. Detta i sin tur skulle innebära att flytten av Stena Lines verksamhet från Masthuggskajen och Majnabbe, enligt nu föreliggande tidplaner, kan komma att försenas och därigenom även påverka stadens kommande stadsutveckling och behov av tillgång till området vid Masthuggsterminalen. Exploateringsnämnden planerar byggstart år 2031 för tunnelbyggnationen av Lindholmsförbindelsen. Det är därmed av stor vikt för projektets fortsatta planering att det Construction Agreement som tagits fram mellan Stena Line och GHAB snarast godkänns även av Stena Line, för att inte den nya terminalen i Arendal ska försenas och negativt påverka projekt Lindholmsförbindelsen.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att föreslagna villkor och köpeskillingar ger staden en skälig ersättning och rimliga villkor. Detta givet förutsättningen att friköp genomförs vid en tidpunkt då fastigheterna har en tydlig utvecklingspotential genom antagen översiktsplan och påbörjad fördjupad översiktsplan för södra Älvstranden, men dock ingen vägledning i fråga om utvecklingspotentialens innehåll och värde. Härav har en tilläggsköpeskillning överenskommits som, förutsatt att den faller ut inom avtalad tid, kan ge ytterligare intäkter och bedöms därmed kunna ge staden del av den värdeutveckling som framtida stadsutveckling kan ge fastigheterna.

Stadsledningskontoret vill även framhålla vikten av att avtalens giltighet är villkorade av att Construction Agreement godkänns även av Stena Line för byggnationen av färjetterminalen i Arendal. En försenad etablering av en ny färjetterminal i Arendal påverkar stadens kommande stadsutveckling negativt om staden inte tillträder Masthuggsterminalen utifrån Lindholmsförbindelsens tidplan och behov.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

§ 107 Ärendenummer EXF-2023-02542

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från Robert Hammarstrand (S):

1. Exploateringsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna undertecknade avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till en sammanlagd köpeskilling om 126 211 500 kronor samt med villkor beskrivna i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden översänder för kännedom ovan nämnda avtalsförslag till kommunfullmäktige som bilaga.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-04-16

Information

Eric Hall, förhandlare mark och boende, lämnar information om avtalsförslag för respektive fastighet.

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande samt till eget tilläggsyrkande om att översända kopia på avtalsförslag till kommunfullmäktige.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Dag för justering

2024-04-26

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-04-22

Ordförande

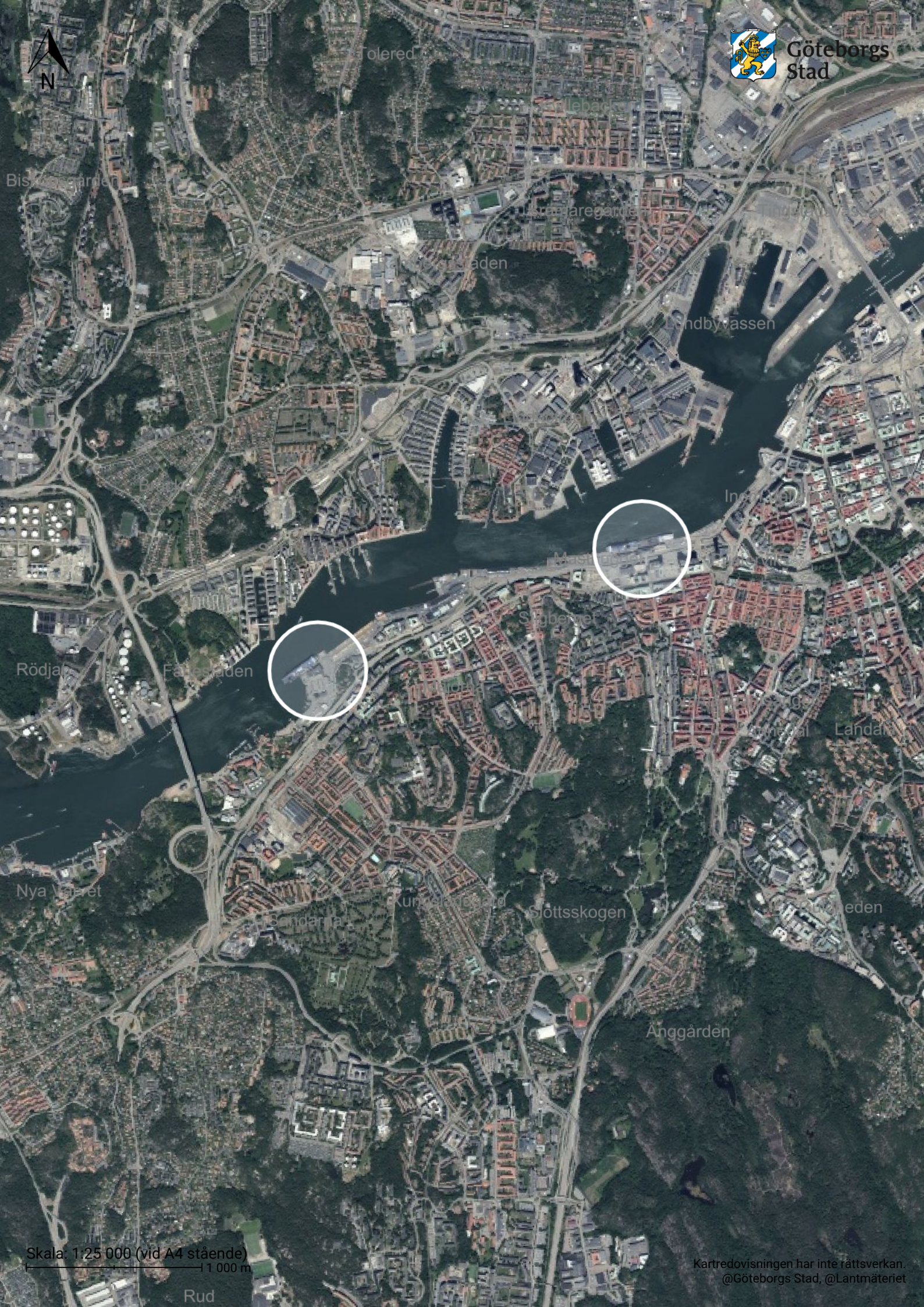
Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)



Göteborgs
Stad



Skala: 1:25 000 (vid A4 stående)
1 000 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Majorna 721:85



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

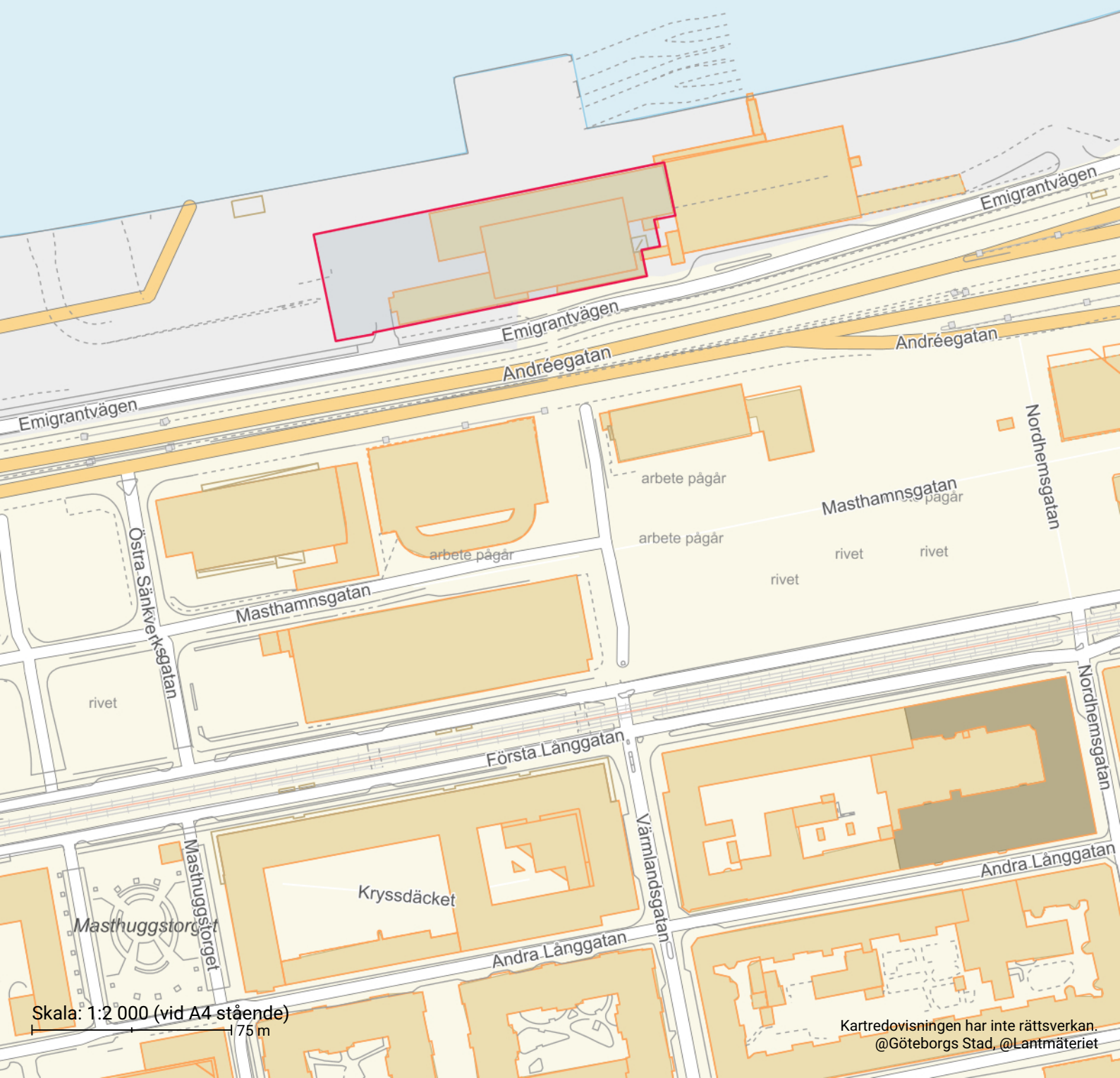
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Masthugget 712:39



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)
75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-16

Ärendenummer EXF-2023-02542

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna undertecknade avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till en sammanlagd köpeskilling om 126 211 500 kr samt med villkor beskrivna i detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade den 2024-03-25 att ge direktören i uppdrag att återkomma till nämnden efter att villkor och köpeskilling för friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 blivit klarlagda. Förvaltningen har efter förhandling med tomträttsinnehavare till respektive fastighet nu upprättat och undertecknat avtal om friköp av ovan nämnda tomträttsupplåtna fastigheter. Avtalen är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande samt av att Stenakoncernen och Göteborgs Hamn AB ingår ett så kallat "Construction agreement" vilket reglerar parternas ekonomiska ansvar och genomförande av åtgärder kopplade till färjetrafikverksamhetens flytt från södra älvstranden till Arendal.

Sammanlagd köpeskilling för friköp av tomträtter är överenskommen till 126 211 500 kr. Utöver ovanstående villkor om avtalets giltighet har även villkor om tilläggsköpeskilling överenskommit. Köparens skyldighet att erlagga tilläggsköpeskilling gäller under förutsättning att ny detaljplan antas inom 20 år. Parterna har överenskommit byggrättsvärden för kontors-, bostads- och centrumändamål vilka efter indexuppräknings ska användas för beräkning av tilläggsköpeskillingens storlek tillsammans med den byggrätt som medges i framtida ny detaljplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett godkännande av föreslagna avtal innebär en intäkt för kommunen om sammanlagt 126 211 500 kr. Ett genomförande av friköp av tomträtten till aktuella fastigheter innebär en minskad löpande intäkt för kommunen om sammanlagt 1 895 000 kr årligen till följd av utebliven tomträttsavgäld.

Föreslaget villkor om tilläggsköpeskilling i respektive friköpsavtal innebär en potentiell framtida intäkt för kommunen. Intäktens storlek går nu inte att bedöma då den är beroende av den bygggränt som en framtida antagen detaljplan medger inom respektive fastighet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljplan

Ärendet

I enlighet med exploateringsnämndens yrkande den 2024-03-25 återkommer förvaltningen med förslag till beslut om begäran om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna upprättade avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden fattade den 2024-02-05 beslut om att ge direktören i uppdrag att bifalla inkommen förfrågan, samt att genomföra, friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85. Vidare beslutade nämnden den 2024-03-25 att i tillägg ge direktören i uppdrag att, efter enighet med tomträtsinnehavare gällande köpeskillning och övriga avtalsvillkor för friköp, återkomma till nämnden för beslut om godkännande samt för möjliggörande av kommunfullmäktiges ställningstagande.

Förvaltningen har sedan beslut den 2024-02-05 inlett förhandling med tomträtsinnehavare till aktuella fastigheter. Efter förhandling har parterna enats om följande köpeskillning och villkor.

I ersättning för friköp av tomträtten till Masthugget 712:39 föreslås 79 030 000 kr. I ersättning för friköp av tomträtten till Majorna 721:85 föreslås 47 181 500 kr.

Ovanstående ersättningsbelopp är överenskomna efter förhandling där värdebedömningar, platsspecifika förutsättningar och pågående markanvändning beaktats. Vid ett friköp av tomträtt värderas alltid fastigheten i avröjt skick. Det vill säga utan att beakta värdet av befintliga anläggningar och byggnader inom fastigheten då dessa utgör tomträttstillbehör som helt ägs av tomträtsinnehavaren. I aktuellt fall anges hamnändamål utan definierad byggrätt i gällande detaljplan för båda fastigheterna. I de värdebedömningar som tagits fram på uppdrag av förvaltningen har den verksamhet och bebyggelse som finns inom respektive fastighet utgjort utgångspunkt och förutsättning. Det vill säga att då huvudsakligt användningsområde för befintliga byggnader inom respektive fastighet utgörs av kontor och till del kommunikationsytor har utgångspunkt och förutsättning för värdebedömningen varit att fastigheten i avröjt skick kan bebyggas med motsvarande bebyggelse. Därmed baseras föreslaget ersättningsbelopp för friköp av tomträtterna i stort sett av värdet av obebyggd kontorsbyggrätt och byggrätt för kommunikationsytor inom respektive fastighet. Här har hänsyn tagits till att områdena i dagsläget är oetablerade kontorsområden samt att viss hänsyn har tagits till att gällande detaljplan inte fullt ut kan garantera att en byggnad motsvarande den befintliga kan medges genom bygglov.

I tillägg har parterna överenskommit en klausul om tilläggsköpeskillning. Köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning måste vara begränsad i tid och i aktuella avtal har 20 år överenskommits. Tilläggsköpeskillningens konstruktion går ut på att idag bedömda byggrättsvärden, uttryckt i kr/kvm bruttototalarea, ska erläggas för det fall en ny detaljplan antas inom 20 år. Byggrätter för kontors-, bostads- och centrumändamål är angivna. Dessa värden ska uppräknas med konsumentprisindex + 1% årligen fram till den tidpunkt då ny detaljplan är antagen då avräkning mot redan erlagd köpeskillning sker mot det värde som den nya detaljplanen medger. Antas inte en detaljplan inom angiven tid upphör köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning.

Ovanstående avtalsvillkor har sammanställts i ett köpekontrakt för respektive fastighet vilka har undertecknats av båda parter. Avtalen är för sin giltighet villkorade av kommunfullmäktiges godkännande samt av att avtal tecknas mellan Stenakoncernen och Göteborgs Hamn AB, ett så kallat "Construction agreement", vilket i huvudsak rör parternas ansvarsfördelning ekonomiskt och övrigt genomförande under och inför flytt av färjetrafikverksamheten från södra älvstranden till nytt färjeläge i Arendal.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslagna villkor och köpeskillingar ger kommunen en skälig ersättning och rimliga villkor. Detta givet förutsättningen att friköp genomförs vid en tidpunkt då fastigheterna har en tydlig utvecklingspotential genom antagen översiktsplan och påbörjad fördjupning av densamma men dock ingen vägledning i fråga om utvecklingspotentialens innehåll och värde. Härav har en tilläggsköpeskillning överenskommits som, förutsatt att den faller ut inom avtalad tid, kan ge ytterligare intäkter och bedöms därmed kunna ge kommunen del av den värdeutveckling som framtida stadsutveckling kan ge fastigheterna.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



1. Köpekontrakt

- Säljare:** Göteborgs kommun, org.nr 212000-1355, med adress Postgatan 10, 411 06
Göteborg genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Kommunen**
- Köpare:** Kommanditbolaget Terminalen 1, org.nr 916562-1355, med adress Andréegatan
7, 413 27 Göteborg, nedan kallad **Köparen**
- Fastighet:** Göteborg Majorna 721:85, nedan kallad **Fastigheten**

Kommunen och Köparen kallas nedan ensamt för **Part** eller gemensamt för **Parterna**. Dagen för undertecknandet av detta köpekontrakt kallas nedan **Avtalsdagen**.

2. Bakgrund

Köparen har sedan 1984-10-01 innehaft tomträtt till Fastigheten och önskar nu friköpa tomträtten.

3. Villkor

(i) Detta köpekontrakt är för sin giltighet villkorat av att:

- a. Göteborg Stads kommunfullmäktige godkänner Kommunens hemställan om godkännande av försäljning av Fastigheten senast den 31 december 2024;
- b. Stena Line Scandinavia AB senast den 31 december 2024 med rättsligt bindande verkan har undertecknat ett mellan Säljaren och Stena Line Scandinavia AB nytt Construction Agreement (det noteras att det avtal benämnt Construction Agreement som Säljaren och Stena Line Scandinavia AB undertecknade 9 juni 2023 är alltjämt ogiltigt).

(ii) Om något av villkoren för köpekontraktets giltighet enligt punkt 3, underpunkterna (i) a – (i) b, inte har uppfyllts inom angiven tid är detta köpekontrakt förfallet med omedelbar verkan, varvid ingen Part har rätt till

ersättning från den andra Parten samt att Parterna inte heller i övrigt ska ha något ansvar gentemot varandra av något slag.

4. Överlåtelseförklaring

På de villkor som framgår av detta köpekontrakt överlåter Kommunen härmed Fastigheten till Köparen.

5. Tillträdesdag

Tillträde ska ske 2024-10-01 eller annat datum efter särskild överenskommelse mellan Parterna, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

6. Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är FYRTIOSJUMILJONER
ETTHUNDRAÅTTIONENTUSENFEMHUNDRA (47 181 500) kronor.

7. Tilläggsköpeskilling

Köpeskillingen för fastigheten har baserats på den markanvändning och byggrätt som medges av gällande detaljplan (stadsplan akt 1480K-II-2449). För det fall att gällande detaljplan ändras eller en ny detaljplan antas, och beslutet att ändra respektive anta planen, nedan kallad **Nya Planen**, vinner laga kraft inom 20 år från detta avtals undertecknande, ska Köparen till Kommunen utge en tilläggsköpeskilling enligt vad som anges nedan.

- (i) Tilläggsköpeskillingen ska baseras på ett mellan Parterna överenskommet byggrättsvärde, uttryckt i kronor per kvadratmeter BTA, för respektive ändamål. Såvitt avser ändamålet bostäder är Parterna överens om att byggrättsvärdet ska baseras på upplåtelseformen bostadsrätt. Parterna är överens om följande byggrättsvärden:

- | | |
|-------------|-----------------------|
| a. Bostäder | 13 000 kronor/kvm BTA |
| b. Kontor | 4 500 kronor/kvm BTA |
| c. Centrum | 1 750 kronor/kvm BTA |

- (ii) Med tillämpning av ovanstående byggrättsvärden och den byggrätt som den Nya Planen medger ska Fastighetens sammanlagda byggrättsvärde framräknas, nedan kallad **Nytt Sammanlagt Byggrättsvärde**. För det fall den Nya Planen medger mer än ett ändamål för hela eller delar av byggrätten ska Nytt

Sammanlagt Byggrättsvärde beräknas på ändamålet med högst värde.

Tilläggsköpeskillingen utgör differensen mellan Nytt Sammanlagt Byggrättsvärde och köpeskillingen.

- (iii) Tilläggsköpeskillingen ska uppräknas dels med hänsyn till förändringarna i Konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), dels med ett fast procenttal om en (1) procentenhet per år. Det indextal som gäller för oktober månad året innan tidpunkten för när den Nya Planen vinner laga kraft ska jämföras med indextalet oktober 2023 (bastalet). Tillägg till tilläggsköpeskillingen ska därvid utgå med det procenttal som utgör summan av ändringen av indextalet i förhållande till bastalet – som ska aldrig understiga noll – plus den ackumulerade årliga ökningen om en procent.
- (iv) Tilläggsköpeskillingen ska betalas som ett engångsbelopp till Kommunens girokonto eller bankkonto senast en månad efter att Köparen har sökt och erhållit lagakraftvunnet bygglov enligt den Nya Planen. Vid dröjsmål är Kommunen berättigad till ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635). För det fall Köparen inte har sökt och beviljats lagakraftvunnet bygglov enligt den Nya Planen inom 10 år från dess att den Nya planen vunnit laga kraftupphör Köparens skyldighet att erlagga tilläggsköpeskillning enligt denna bestämmelse.
- (v) För Köparens åtagande att betala tilläggsköpeskillning ska lämplig säkerhet ställas.
- (vi) Om den Nya Planen inte har vunnit laga kraft inom 20 år från detta avtals undertecknande upphör Köparens skyldighet att erlagga tilläggsköpeskillning enligt denna bestämmelse.
- (vii) *Exempel*
- 1. Köpekontrakt undertecknades den 13 november 2015, köpeskillingen uppgår till 5 000 000 kronor. Parterna har överenskommit att byggrättsvärdet för ändamålet bostäder ska vara 2 400 kronor/kvm ljus BTA och för ändamålet handel 1500 kronor /kvm ljus BTA.*
 - 2. En ny detaljplan vinner sedermera laga kraft den 24 maj 2020. Detaljplanen medger inom fastigheten byggrätt enligt följande: 5 000 kvm BTA bostäder samt inom viss del 1 000 kvm BTA handel alternativt 1 000 kvm BTA bostäder.*
 - 3. Nytt Sammanlagt Byggrättsvärde blir därmed 14 400 000 kronor (=5 000 x 2 400 + 1 000 x 2 400).*

4. Tilläggsköpeskillingen blir 9 400 000 kronor (=14 400 000 – 5 000 000).
Beloppet ska därefter uppräknas.

Index år mån.	KPI	KPI, årlig förändring (%)	KPI+1%, årlig förändring (%)	Ackumulerad förändring (%)
2015-10	314,29	-	-	-
2016-10	318,00	1,18	2,18	2,18
2017-10	323,38	1,69	2,69	4,93
2018-10	330,72	2,27	3,27	8,36
2019-10	336,04	1,61	2,61	11,19
2020-04	332,90	0,00	0,50 ¹	11,74

¹ Perioden november 2019-april 2020 utgör 6 månader, alltså $1\% \times (6/12) = 0,5\%$.

5. Tilläggsköpeskillingen efter uppräkning uppgår således till 10 503 560 kronor (= 9 400 000 x 1,1174). Köparen ska erlägga beloppet senast den 24 juni 2020.

8. Exploateringsbidrag

Parterna är överens om att Köparen ska erlägga exploateringsbidrag för det fall Ny Detaljplan antas och villkor om erläggande av tilläggsköpeskillning enligt punkten 7 har förfallit.

9. Fördelning av inkomster och utgifter

För Fastigheten erlagd tomträttsavgäld samt eventuella andra periodiska avgifter betalas respektive uppbäres av Kommunen i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Köparen i den mån de belöper på tiden därefter.

Köparen och Kommunen är överens om att avräkning och reglering av inkomster och utgifter enligt ovan sker på Tillträdesdagen i enlighet med av Kommunen upprättad likvidavräkning.

10. Åtgärder på Tillträdesdagen

Tillträdet ska ske på tid och plats som överenskommes mellan Parterna.

På tillträdet ska följande åtgärder genomföras i angiven ordning:

- (i) Köparen ska betala köpeskillingen, justerat med saldot från likvidavräkningen, till Kommunen kontant genom insättning på Kommunens bankgiro 553 0415.

CA
2020

- (ii) Kommunen och Köparen ska underteckna ett köpebrev för Fastigheten och Kommunen ska överlämna köpebrevet och eventuella övriga handlingar som behövs för att Köparen ska få lagfart till Fastigheten.
- (iii) Kommunen ska överlämna alla handlingar beträffande Fastigheten, som är av betydelse för Köparen såsom ny ägare av Fastigheten, exempelvis arrendekontrakt i original, kartor, ritningar samt annan teknisk information avseende Fastigheten.

11. Lagfartskostnad och upphörande av tomträtt

Köparen ska söka lagfart på sitt förvärv av Fastigheten så snart möjligt efter tillträdet och betala alla med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader.

Köparen svarar för att inskrivningen av den i fastigheten upplåtna tomträtten dödas. Kommunen tillhandahåller underskrifter på tomträttsavtalet, vilket ska upphöra att gälla 2024-09-30

Köparen svarar även för att de i tomträtten gjorda inskrivningarna - såväl inteckningar som andra inskrivningar till exempel rörande servitut - dödas och nya avtal rörande samma inskrivna rättigheter upprättas, undertecknas och inskrives i den friköpta fastigheten per 2024-10-01. Kommunen medverkar med undertecknande av nya avtal där kommunen är part.

12. Kommunens garantier

Kommunen lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållanden på Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive garanti. Kommunen garanterar att:

- (i) det per Avtalsdagen inte finns några påpekanden, förlägganden eller liknande från någon myndighet eller domstol beträffande Fastigheten och att Fastigheten inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller liknande och att några sådana förelägganden eller tvister inte är att förvänta;
- (ii) Fastigheten, [med undantag av ett befintligt tomträttsavtal mellan Kommunen och Köparen] inte belastas av eller har förmån av andra inteckningar,



registreringar, servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter eller andra anteckningar än de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, se **bilaga 1**;

- (iii) Fastigheten per Tillträdesdagen inte är pantsatt utöver Köparens egen pantsättning (såsom tidigare tomträttsinnehavare).

13. Friskrivning från ansvar för fel

Kommunens garantier i 12 § är de enda garantier som Kommunen ställer avseende Fastigheten. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller implicit) oavsett om den grundar sig på Jordabalken eller i övrigt. Köparen har uppmanats och haft möjlighet att undersöka Fastigheten samt därtill hörande dokument. Köparen friskriver Kommunen från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Kommunen) för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister, förutom i den utsträckning detta uttryckligen garanterats under Kommunens garantier i 12 §. Överenskommen köpeskillning har fastställts med beaktande härav.

14. Fullständig reglering

Detta köpekontrakt utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör. Alla skriftliga och muntliga utfästelser som föregått detta avtal ersätts av innehållet i detta köpekontrakt. Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta köpekontrakt ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen.

OK KOO

Signatursida följer

Detta avtal är upprättat i tre (3) likalydande exemplar varav Parterna tagit ett vardera och ett exemplar kan komma att skickas in till Lantmäteriet vid ansökan om lagfart.

Köparens underskrift:

Göteborg 2024-04-15

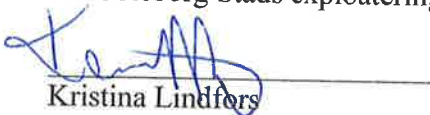


Cecilia Fasth, *genom fullmakt*

Kommunens underskrift:

Göteborg 2024-04-15

för Göteborg Stads exploateringsnämnd



Bilagor

Bilaga 1 – Utdrag från fastighetsregistret

Fastighetsinformation



Göteborg Majorna 721:85	Status:	Levande
Distrikt: Göteborgs Karl Johan	Ajourdatum IM:	2024-04-11
Internnyckel: 14056435	Ajourdatum FR:	2003-09-03
Riksnöckel: 909a6a64-c78a-90ec-e040-ed8f66444c3f		

Officiella noteringar
Fastigheten upplåten med tomträtt

Tidigare beteckning

Upphörde	Beteckning	Akt
1984-06-13	O-Göteborg Stg 26634A	1480K-XI-115/84 (DjVu)

Ursprung

Fastighet
Majorna 721:84 Göteborg

Avregistrerad till (Uppgifter saknas)

Adress

Gata/väg	Distrikt	Kommundel
Elof Lindälvs Gata 11	Göteborgs Karl Johan	Göteborg
Elof Lindälvs Gata 13	Göteborgs Karl Johan	Göteborg
Elof Lindälvs Gata 15	Göteborgs Karl Johan	Göteborg

Areal

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	5139,9	0	5139,9

Koordinater

Område: 1		
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6397324,3	144880,3
SWEREF 99 TM	6398949,7	316087,9
RT90 2,5 G Väst	6403354,4	1268033,2
Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

Fiske (Uppgifter saknas)

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning (Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (RiksSök) (Uppgifter saknas)

Skattetal (Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
1989-05-29	1480K-VIII-81261 (DjVu)		
Åtgärder:	Övrigt		
Anmärkning:	LÄGESBESIKTNING		
Gäller i fastighet			
Majorna 721:85 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
1986-02-27	1480K-VIII-67580 (DjVu)		
Åtgärder:	Övrigt		
Anmärkning:	LÄGESBESIKTNING		

CR
KL

Gäller i fastighet[Majorna 720:335](#) Göteborg[Majorna 721:85](#) Göteborg**Datum**

1983-01-03

Akt[1480K-1982F232 \(DjVu\)](#)**Egen aktbeteckning****Littera**

Åtgärder: Avstyckning, Fastighetsreglering

Gäller i fastighet[Majorna 222:3](#) Göteborg[Majorna 721:85](#) Göteborg**Avskild mark**

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

(Uppgifter saknas)

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Stadsplan**

Akt:

[1480K-II-3289 \(DjVu\)](#)

Beslutsdatum:

1972-02-02

Senast ajourförd:

1999-12-02

Berör

Inom planområdet:

[Fiskebäck 756:422](#) Göteborg[Majorna 219:11](#) Göteborg[Majorna 219:12](#) Göteborg[Majorna 223:10](#) Göteborg[Majorna 403:2](#) Göteborg[Majorna 721:2](#) Göteborg[Majorna 721:28](#) Göteborg[Majorna 721:29](#) Göteborg[Majorna 721:34](#) Göteborg[Majorna 721:37](#) Göteborg[Majorna 721:54](#) Göteborg[Majorna 721:55](#) Göteborg[Majorna 721:69](#) Göteborg[Majorna 721:70](#) Göteborg[Majorna 721:75](#) Göteborg[Majorna 721:78](#) Göteborg[Majorna 721:79](#) Göteborg[Majorna 721:80](#) Göteborg[Majorna 721:81](#) Göteborg[Majorna 721:83](#) Göteborg[Majorna 721:85](#) Göteborg[Majorna 721:95](#) Göteborg[Majorna 721:98](#) Göteborg[Majorna 721:99](#) Göteborg[Majorna 723:32](#) Göteborg[Stigberget 713:199](#) Göteborg**Hänvisningar****Hänvisning****Akt****Beslutsdatum för hänvisat planbeslut**

Ändrad av

[1480K-II-3646 \(DjVu\)](#)

1986-01-10

Ändrad av

[1480K-III-8209 \(DjVu\)](#)

1991-04-26

Har koppling till

[1480K-III-8209 \(DjVu\)](#)

1991-04-26

Ändrad av

[1480K-II-4111 \(DjVu\)](#)

1993-11-16

Ändrad av

[1480K-II-4168 \(DjVu\)](#)

1994-11-15

Ändrad av

[1480K-II-4413 \(DjVu\)](#)

1999-01-26

Ändrad av

[1480K-II-4400 \(DjVu\)](#)

1999-10-05

Taxering**Lagfaren ägare**

212000-1355 Göteborgs Kommun	Box 2258 403 14 Göteborg	(FB)
Namn enligt lagfart:	Göteborgs Kommun	
Dagboksnummer:	78/79	Inskrivningsdatum: 1878-03-11
Köp(även transportköp)	1867-02-01	Ingen köpeskilling redovisad.
Juridisk form:	Kommuner	
Andel:	1/1	
Anmärkning: ID-nummer kompletterat. Anmärkning		

Tomträttsinnehavare

916562-2094 Kb Terminalen 1	Box 31157/stena Fastigheter 400 32 Göteborg	(FB)
Namn enligt inskrivning:	K/b Terminalen 1	
Dagboksnummer:	84/59410	Inskrivningsdatum: 1984-11-05
Upplåtelse av tomträtt	1984-08-31	Ingen köpeskilling redovisad.
Juridisk form:	Handelsbolag, kommanditbolag	
Andel:	1/1	

Tidigare inskriven ägare

(Uppgifter saknas)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsakt	Avgäld	Inskrivningsdatum	Upplåtelsedatum	Uppsägningsdatum
84/59409	512000 SEK	1984-11-05	1984-10-01	2044-09-30
Periodlängd:	10	Datum 1:a period:	2014-10-01	Efterf. uppsägningsperiod: 20
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas			
Anmärkning:				
Ansökan om ny avgäld (Beviljad), NY AVGÄLD 512000 SEK FR.O.M. 2014-10-01 ENL ANM 14/8685 (Beviljad)				
Ändamål: REDERIRÖRELSE M M				

Inskrivningar

Inteckningar (RiksSök)

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
85/62560	1985-06-27	Beviljad
Typ:	Datapantbrev	
Företrädesordning:	1	
Belopp:	30 000 000	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
88/26653	1988-04-14	Beviljad
Typ:	Datapantbrev	
Företrädesordning:	2	
Belopp:	10 500 000	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
10/7096	2010-03-18	Beviljad
Typ:	Datapantbrev	
Företrädesordning:	3	
Belopp:	10 000 000	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
11/1619	2011-01-21	Beviljad
Typ:	Datapantbrev	
Företrädesordning:	4	
Belopp:	14 500 000	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
12/17997	2012-07-19	Beviljad
Typ:	Datapantbrev	
Företrädesordning:	5	
Belopp:	20 000 000	

CK
K/S

Anteckningar

(Uppgifter saknas)

Noteringar (kommunspecifika)

(Uppgifter saknas)

Område

<i>Spatial områdestyp</i>	<i>Område</i>	<i>Beskrivning</i>
Planområde	140009097	1480K-II-3289
Planområde	140009488	1480K-II-3112

Byggnader

<i>Husnr</i>	<i>Byggnadstyp</i>	<i>Byggnadsstatus</i>	<i>Senaste ajourföring</i>
<u>1</u>	Samhällsfunktion	Gällande	20200123
Adress			
<i>Gata/väg</i>		<i>Kommundel</i>	
Elof Lindälvs Gata 11		Göteborg	
Elof Lindälvs Gata 13		Göteborg	
Elof Lindälvs Gata 15		Göteborg	
Alternativnamn			
KAJSKUL 49 - 51			
<i>Husnr</i>	<i>Byggnadstyp</i>	<i>Byggnadsstatus</i>	<i>Senaste ajourföring</i>
<u>2</u>	Övrig byggnad	Avregistrerad	20200123
Adress			
(Uppgifter saknas)			
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			
<i>Husnr</i>	<i>Byggnadstyp</i>	<i>Byggnadsstatus</i>	<i>Senaste ajourföring</i>
<u>3</u>	Samhällsfunktion	Gällande	20200203
Adress			
(Uppgifter saknas)			
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			

- - - Listan slut - -

CP
X/A

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Cecilia Fasth, pers.nr 19730225-5588, ("**Befullmäktigad**"), eller den som Befullmäktigad sätter i sitt ställe, att för KB Terminalen org nr 916562-2094, ("**Bolaget**") räkning ensam:

Underteckna fastighetsöverlåtelseavtal varigenom Bolaget förvärvar fastigheten Majorna 721:85 från Göteborgs Kommun, org nr 2120001355, samt att i anslutning därtill vidta alla erforderliga åtgärder och ingå alla erforderliga överenskommelser.

Denna fullmakt gäller från och med undertecknandet till dess den återkallas; dock längst till och med den 30 juni 2024.

Svensk rätt ska tillämpas på denna fullmakt.

Ort och datum: *Göteborg 240326*

KB Terminalen

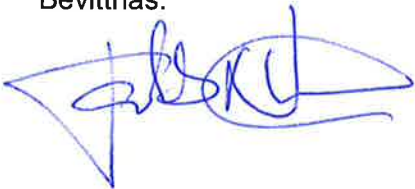


Dan Sten Olsson



Claes-Göran Lyrhem

Bevittnas:





1. Köpekontrakt

Säljare: Göteborgs kommun, org.nr 212000-1355, med adress Postgatan 10, 411 06
Göteborg genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Kommunen**

Köpare: Kommanditbolaget Sten A. Olsson & co, org.nr 916446-9208, med adress
Andréégatan 7, 413 27 Göteborg, nedan kallad **Köparen**

Fastighet: Göteborg Masthugget 712:39, nedan kallad **Fastigheten**

Kommunen och Köparen kallas nedan ensamt för **Part** eller gemensamt för **Parterna**. Dagen för undertecknandet av detta köpekontrakt kallas nedan **Avtalsdagen**.

2. Bakgrund

Köparen har sedan 1972-07-01 innehaft tomträtt till Fastigheten och önskar nu friköpa tomträtten.

3. Villkor

(i) Detta köpekontrakt är för sin giltighet villkorat av att:

- a. Göteborg Stads kommunfullmäktige godkänner Kommunens hemställan om godkännande av försäljning av Fastigheten senast den 31 december 2024;
- b. Stena Line Scandinavia AB senast den 31 december 2024 med rättsligt bindande verkan har undertecknat ett mellan Säljaren och Stena Line Scandinavia AB nytt Construction Agreement (det noteras att det avtal benämnt Construction Agreement som Säljaren och Stena Line Scandinavia AB undertecknade 9 juni 2023 är alltjämt ogiltigt).

(ii) Om något av villkoren för köpekontraktets giltighet enligt punkt 3, underpunkterna (i) a – (i) b, inte har uppfyllts inom angiven tid är detta köpekontrakt förfallet med omedelbar verkan, varvid ingen Part har rätt till

CP
SK

ersättning från den andra Parten samt att Parterna inte heller i övrigt ska ha något ansvar gentemot varandra av något slag.

4. Överlåtelseförklaring

På de villkor som framgår av detta köpekontrakt överlåter Kommunen härmed Fastigheten till Köparen.

5. Tillträdesdag

Tillträde ska ske 2024-10-01 eller annat datum efter särskild överenskommelse mellan Parterna, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

6. Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är SJUTIONIOMILJONER TRETTIOTUSEN (79 030 000) kronor.

7. Tilläggsköpeskilling

Köpeskillingen för fastigheten har baserats på den markanvändning och byggrätt som medges av gällande detaljplan (stadsplan akt 1480K-II-2449). För det fall att gällande detaljplan ändras eller en ny detaljplan antas, och beslutet att ändra respektive anta planen, nedan kallad **Nya Planen**, vinner laga kraft inom 20 år från detta avtals undertecknande, ska Köparen till Kommunen utge en tilläggsköpeskilling enligt vad som anges nedan.

- (i) Tilläggsköpeskillingen ska baseras på ett mellan Parterna överenskommet byggrättsvärde, uttryckt i kronor per kvadratmeter BTA, för respektive ändamål. Såvitt avser ändamålet bostäder är Parterna överens om att byggrättsvärdet ska baseras på upplåtelseformen bostadsrätt. Parterna är överens om följande byggrättsvärden:

- | | |
|-------------|-----------------------|
| a. Bostäder | 15 250 kronor/kvm BTA |
| b. Kontor | 7 000 kronor/kvm BTA |
| c. Centrum | 2 200 kronor/kvm BTA |

- (ii) Med tillämpning av ovanstående byggrättsvärden och den byggrätt som den Nya Planen medger ska Fastighetens sammanlagda byggrättsvärde framräknas, nedan kallad **Nytt Sammanlagt Byggrättsvärde**. För det fall den Nya Planen medger mer än ett ändamål för hela eller delar av byggrätten ska Nytt

Sammanlagt Byggrättsvärde beräknas på ändamålet med högst värde.

Tilläggsköpeskillingen utgör differensen mellan Nytt Sammanlagt

Byggrättsvärde och köpeskillingen.

- (iii) Tilläggsköpeskillingen ska uppräknas dels med hänsyn till förändringarna i Konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), dels med ett fast procenttal om en (1) procentenhet per år. Det indextal som gäller för oktober månad året innan tidpunkten för när den Nya Planen vinner laga kraft ska jämföras med indextalet oktober 2023 (bastalet). Tillägg till tilläggsköpeskillingen ska därvid utgå med det procenttal som utgör summan av ändringen av indextalet i förhållande till bastalet – som ska aldrig understiga noll – plus den ackumulerade årliga ökningen om en procent.
- (iv) Tilläggsköpeskillingen ska betalas som ett engångsbelopp till Kommunens girokonto eller bankkonto senast en månad efter att Köparen har sökt och erhållit lagakraftvunnet bygglov enligt den Nya Planen. Vid dröjsmål är Kommunen berättigad till ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635). För det fall Köparen inte har sökt och beviljats lagakraftvunnet bygglov enligt den Nya Planen inom 10 år från dess att den Nya planen vunnit laga kraftupphör Köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning enligt denna bestämmelse.
- (v) För Köparens åtagande att betala tilläggsköpeskillning ska lämplig säkerhet ställas.
- (vi) Om den Nya Planen inte har vunnit laga kraft inom 20 år från detta avtals undertecknande upphör Köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning enligt denna bestämmelse.

(vii) *Exempel*

1. *Köpekontrakt undertecknades den 13 november 2015, köpeskillingen uppgår till 5 000 000 kronor. Parterna har överenskommit att byggrättsvärdet för ändamålet bostäder ska vara 2 400 kronor/kvm ljus BTA och för ändamålet handel 1500 kronor /kvm ljus BTA.*
2. *En ny detaljplan vinner sedermera laga kraft den 24 maj 2020. Detaljplanen medger inom fastigheten byggrätt enligt följande: 5 000 kvm BTA bostäder samt inom viss del 1 000 kvm BTA handel alternativt 1 000 kvm BTA bostäder.*
3. *Nytt Sammanlagt Byggrättsvärde blir därmed 14 400 000 kronor (=5 000 x 2 400 + 1 000 x 2 400).*

4. Tilläggsköpeskillingen blir 9 400 000 kronor (=14 400 000 – 5 000 000).
Beloppet ska därefter uppräknas.

Index år mån.	KPI	KPI, årlig förändring (%)	KPI+1%, årlig förändring (%)	Ackumulerad förändring (%)
2015-10	314,29	-	-	-
2016-10	318,00	1,18	2,18	2,18
2017-10	323,38	1,69	2,69	4,93
2018-10	330,72	2,27	3,27	8,36
2019-10	336,04	1,61	2,61	11,19
2020-04	332,90	0,00	0,50 ¹	11,74

¹ Perioden november 2019-april 2020 utgör 6 månader, alltså $1\% \times (6/12) = 0,5\%$.

5. Tilläggsköpeskillingen efter uppräkning uppgår således till 10 503 560 kronor (= 9 400 000 x 1,1174). Köparen ska erlägga beloppet senast den 24 juni 2020.

8. Exploateringsbidrag

Parterna är överens om att Köparen ska erlägga exploateringsbidrag för det fall Ny Detaljplan antas och villkor om erläggande av tilläggsköpeskillning enligt punkten 7 har förfallit.

9. Fördelning av inkomster och utgifter

För Fastigheten erlagd tomträttsavgäld samt eventuella andra periodiska avgifter betalas respektive uppbäres av Kommunen i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Köparen i den mån de belöper på tiden därefter.

Köparen och Kommunen är överens om att avräkning och reglering av inkomster och utgifter enligt ovan sker på Tillträdesdagen i enlighet med av Kommunen upprättad likvidavräkning.

10. Åtgärder på Tillträdesdagen

Tillträdet ska ske på tid och plats som överenskommes mellan Parterna.

På tillträdet ska följande åtgärder genomföras i angiven ordning:

- (i) Köparen ska betala köpeskillingen, justerat med saldot från likvidavräkningen, till Kommunen kontant genom insättning på Kommunens bankgiro 553 0415.

- (ii) Kommunen och Köparen ska underteckna ett köpebrev för Fastigheten och Kommunen ska överlämna köpebrevet och eventuella övriga handlingar som behövs för att Köparen ska få lagfart till Fastigheten.
- (iii) Kommunen ska överlämna alla handlingar beträffande Fastigheten, som är av betydelse för Köparen såsom ny ägare av Fastigheten, exempelvis arrendekontrakt i original, kartor, ritningar samt annan teknisk information avseende Fastigheten.

11. Lagfartskostnad och upphörande av tomträtt

Köparen ska söka lagfart på sitt förvärv av Fastigheten så snart möjligt efter tillträdet och betala alla med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader.

Köparen svarar för att inskrivningen av den i fastigheten upplåtna tomträtten dödas. Kommunen tillhandahåller underskrifter på tomträttsavtalet, vilket ska upphöra att gälla 2024-09-30

Köparen svarar även för att de i tomträtten gjorda inskrivningarna - såväl inteckningar som andra inskrivningar till exempel rörande servitut - dödas och nya avtal rörande samma inskrivna rättigheter upprättas, undertecknas och inskrives i den friköpta fastigheten per 2024-10-01. Kommunen medverkar med undertecknande av nya avtal där kommunen är part.

12. Kommunens garantier

Kommunen lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållanden på Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive garanti. Kommunen garanterar att:

- (i) det per Avtalsdagen inte finns några påpekanden, förlägganden eller liknande från någon myndighet eller domstol beträffande Fastigheten och att Fastigheten inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller liknande och att några sådana förelägganden eller tvister inte är att förvänta;
- (ii) Fastigheten, [med undantag av ett befintligt tomträttsavtal mellan Kommunen och Köparen] inte belastas av eller har förmån av andra inteckningar,

Handwritten signature/initials

registreringar, servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter eller andra anteckningar än de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, se **bilaga 1**;

- (iii) Fastigheten per Tillträdesdagen inte är pantsatt utöver Köparens egen pantsättning (såsom tidigare tomträttsinnehavare).

13. Friskrivning från ansvar för fel

Kommunens garantier i 12 § är de enda garantier som Kommunen ställer avseende Fastigheten. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller implicit) oavsett om den grundar sig på Jordabalken eller i övrigt. Köparen har uppmanats och haft möjlighet att undersöka Fastigheten samt därtill hörande dokument. Köparen friskriver Kommunen från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Kommunen) för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister, förutom i den utsträckning detta uttryckligen garanterats under Kommunens garantier i 12 §. Överenskommen köpeskillning har fastställts med beaktande härav.

14. Fullständig reglering

Detta köpekontrakt utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör. Alla skriftliga och muntliga utfästelser som föregått detta avtal ersätts av innehållet i detta köpekontrakt. Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta köpekontrakt ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen.

CP XH

Signatursida följer

Detta avtal är upprättat i tre (3) likalydande exemplar varav Parterna tagit ett vardera och ett exemplar kan komma att skickas in till Lantmäteriet vid ansökan om lagfart.

Köparens underskrift:

Göteborg 2024-04-15



Cecilia Fasth, *genom fullmakt*

Kommunens underskrift:

Göteborg 2024-04-15

för Göteborg Stads exploateringsnämnd



Kristina Lindfors

Bilagor

Bilaga 1 – Utdrag från fastighetsregistret

Fastighetsinformation

SOKIGO
ADDDNODI GROUP

Göteborg Masthugget 712:39

Distrikt: Göteborgs Oscar Fredrik

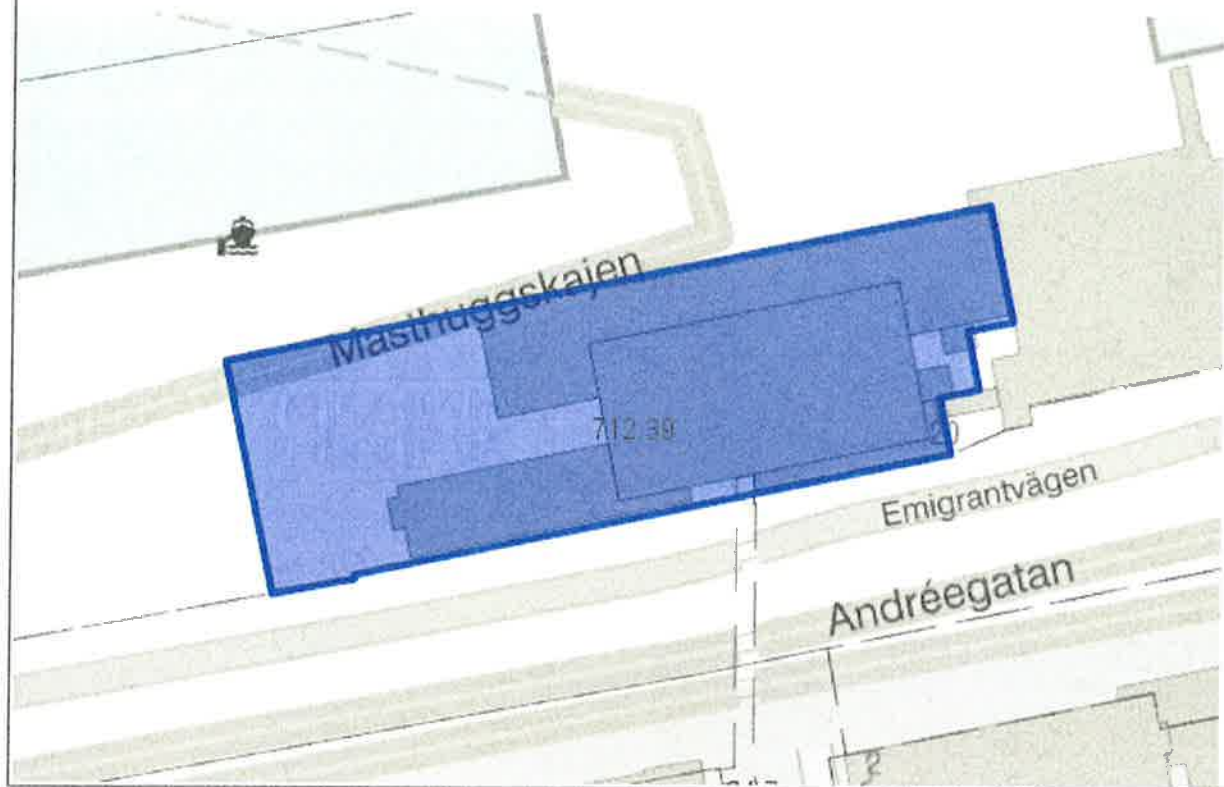
Internnyckel: 14056881

Riksnnyckel: 909a6a64-c920-90ec-e040-ed8f66444c3f

Status: Levande

Ajourdatum IM: 1996-01-05

Ajourdatum FR: 2019-06-18



Officiella noteringar

Fastigheten upplåten med tomträtt

Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen

Tidigare beteckning

Upphörde	Beteckning	Akt
1984-06-13	O-Göteborg Stg 26261	1480K-XI-115/84 (DjVu)

Ursprung

Anmärkning

BIH C

Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

Adress

Gata/väg	Distrikt	Kommundel
Emigrantvägen 20	Göteborgs Oscar Fredrik	Göteborg

Areal

Total/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	5232,7	0	5232,7

Koordinater

Område: 1

Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6398006,5	146737,6
SWEREF 99 TM	6399549,1	317973,6
RT90 2,5 G Väst	6403931,7	1269927,1

CP 9/2

Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM
Punktyp:	Centralpunkt inom området
Kvalitetsdatum:	0000-00-00

Fiske (Uppgifter saknas)

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning (Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (RiksSök) (Uppgifter saknas)

Skattetal (Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2004-11-02	1480K-2004F290 (DjVu)		
Åtgärder:	Fastighetsreglering		
Gäller i fastighet			
Masthugget 29:1 Göteborg			
Masthugget 34:7 Göteborg			
Masthugget 712:39 Göteborg			
Masthugget 712:40 Göteborg			
Masthugget 712:42 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2004-01-15	1480K-2004F7 (DjVu)		
Åtgärder:	Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd		
Gäller i fastighet			
Majorna 723:32 Göteborg			
Masthugget 712:30 Göteborg			
Masthugget 712:39 Göteborg			
Masthugget 712:40 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
1990-08-03	1480K-VIII-83100 (DjVu)		
Åtgärder:	Övrigt		
Anmärkning:	LÄGESBESIKTNING		
Gäller i fastighet			
Masthugget 712:39 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
1990-03-08	1480K-VIII-82659 (DjVu)		
Åtgärder:	Övrigt		
Anmärkning:	UTSTAKNING		
Gäller i fastighet			
Masthugget 712:39 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
1989-05-29	1480K-IX-27264-PM (DjVu)		
Åtgärder:	Nybyggnadskarta		
Gäller i fastighet			
Masthugget 712:39 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
1989-03-29	1480K-1989F76 (DjVu)		
Åtgärder:	Fastighetsreglering		
Gäller i fastighet			
Majorna 723:31 Göteborg			
Majorna 723:32 Göteborg			
Majorna 723:33 Göteborg			
Masthugget 32:2 Göteborg			
Masthugget 712:28 Göteborg			
Masthugget 712:30 Göteborg			
Masthugget 712:39 Göteborg			
Masthugget 712:40 Göteborg			
Masthugget 712:44 Göteborg			
Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera

1972-05-23 [1480K-1972F29 \(DjVu\)](#)

Åtgärder: Avstyckning

Gäller i fastighet

[Masthugget 712:39](#) Göteborg

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

Län	Akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
O	1480K-2004F7.1 (DjVu)	Ledningsrätt	Levande	Avlopp

Aktdetaljer

Åtgärd	Datum	Senast ändrad	Under ajourf	Karta och status
LEDF	2004-01-15		N	

Anmärkning/beskrivning:

OMR:LR 10

Förmån

Göteborgs Kommun

Last

[Masthugget 712:30](#) Göteborg

[Masthugget 712:39](#) Göteborg

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: MAJORNA OCH MASTHUGGET, VÄG 45 MELLAN FISKHAMNSMOTET OCH JÄRNTORGET SAMT KV 29 KOFFEN

Akt:	1480K-II-4341 (DjVu)
Beslutsdatum:	2000-02-17
Laga kraft:	2000-02-17
Genomförandetid:	2000-02-18 till 2005-02-17
Senast ajourförd:	2019-06-18

Berör

Inom planområdet:	Majorna 723:32 Göteborg
	Masthugget 25:3 Göteborg
	Masthugget 712:30 Göteborg
	Masthugget 712:38 Göteborg
	Masthugget 712:39 Göteborg
	Masthugget 712:40 Göteborg
	Masthugget 712:42 Göteborg

Hänvisningar

Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	1480K-II-289 (DjVu)	1891-09-11
Ändrar	1480K-II-1906 (DjVu)	1894-00-00
Ändrar	1480K-II-1988 (DjVu)	1894-00-00
Ändrar	1480K-II-358 (DjVu)	1903-02-20
Ändrar	1480K-II-521 (DjVu)	1915-04-10
Ändrar	1480K-II-692 (DjVu)	1920-09-03
Upphäver	1480K-II-793 (DjVu)	1923-06-08
Ändrar	1480K-II-963 (DjVu)	1925-07-31
Ändrar	1480K-II-1012 (DjVu)	1926-06-04
Ändrar	1480K-II-1206 (DjVu)	1928-06-18
Ändrar	1480K-II-1280 (DjVu)	1929-07-08
Ändrar	1480K-II-2193 (DjVu)	1936-10-08
Ändrar	1480K-II-2449 (DjVu)	1942-11-20
Ändrar	1480K-II-2669 (DjVu)	1948-09-04
Upphäver	1480K-III-5280 (DjVu)	1961-07-03
Ändrar	1480K-II-3116 (DjVu)	1964-09-09
Ändrar	1480K-II-3234 (DjVu)	1969-04-15
Ändrad av	1480K-II-4811 (DjVu)	2004-10-26

Stadsplan

OK

Akt:	1480K-II-2449 (DjVu)	
Beslutsdatum:	1942-11-20	
Senast ajourförd:	2019-03-21	
Berör		
Inom planområdet:	Masthugget 29:4 Göteborg	
	Masthugget 712:30 Göteborg	
	Masthugget 712:39 Göteborg	
	Masthugget 712:43 Göteborg	
Hänvisningar		
Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrad av	1480K-II-4341 (DjVu)	2000-02-17
Ändrad av	1480K-II-4811 (DjVu)	2004-10-26
Ändrad av	1480K-2-5435 (DjVu)	2019-02-08

Fornlämningar

Fornlämning		
Akt:	L1960:2928 (DjVu)	
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6397883,2	146746,5
SWEREF 99 TM	6399425,5	317977,0
RT90 2,5 G Väst	6403808,0	1269929,0
Ajourhålls i:	SWEREF 99 TM	
Berör		
Berörkretsen innehåller 147 berörda fastigheter. Klicka här för att visa alla.		

Taxering

Lagfaren ägare

212000-1355 Göteborgs Kommun	Box 2258	(FB)
	403 14 Göteborg	
Namn enligt lagfart:	Göteborgs Kommun	
Dagboksnummer:	24/90	Inskrivningsdatum: 1924-02-25
Expropriation	1923-03-15	Ingen köpeskilling redovisad.
Juridisk form:	Kommuner	
Andel:	1/1	

Tomträttsinnehavare

916446-9208 Kommanditbolaget Sten A. Olsson & Co	Stena Fastigheter Box 31157	(FB)
	400 32 Göteborg	
Namn enligt inskrivning:	H/b Sten A. Olsson & Co K/b	
Dagboksnummer:	72/2136	Inskrivningsdatum: 1972-10-18
Upplåtelse av tomträtt	1972-07-01	Ingen köpeskilling redovisad.
Juridisk form:	Handelsbolag, kommanditbolag	
Andel:	1/1	
Anmärkning: ID-nummer kompletterat. Namn		

Tidigare inskriven ägare

(Uppgifter saknas)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsakt	Avgäld	Inskrivningsdatum	Upplåtelsedatum	Uppsägningsdatum
72/2136A	280000 SEK	1972-10-18	1972-07-01	2030-12-31
Periodlängd:	10	Datum 1:a period:	1972-07-01	Efterf. uppsägningsperiod: 20
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas			
Anmärkning:				
FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN DOCK 20 ÅR,NY AVGÄLD 90/18954,NY AVGÄLD 91/64657 72/2136A (Beviljad)				
Ändamål: PASSAGERARBYGGNAD MM				

Inskrivningar

Inteckningar (RiksSök)

Handwritten signature/initials

Akt 93/39279		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	1		
Belopp:	15 000 000		
Akt 93/39281		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	2		
Belopp:	15 000 000		
Akt 93/39283		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	3		
Belopp:	10 000 000		
Akt 93/39285		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	4		
Belopp:	10 000 000		
Akt 93/39287		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	5		
Belopp:	7 000 000		
Akt 93/39289		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	6		
Belopp:	3 000 000		
Akt 93/39291		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	7		
Belopp:	2 000 000		
Akt 93/39293		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	8		
Belopp:	7 000 000		
Akt 93/39295		Inskrivningsdatum 1993-09-28	Beslut Beviljad
Typ:	Datapantbrev		
Företrädesordning:	9		
Belopp:	4 000 000		

Anteckningar

(Uppgifter saknas)

Noteringar (kommunspezifika)

(Uppgifter saknas)

Område

Spatial områdestyp	Område	Beskrivning
Planområde	140001442	1480K-II-2449
Planområde	140141696	1480K-II-4341

CR XL

Byggnader

Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
<u>1</u>	Verksamhet	Gällande	20120227
Adress			
<i>Gata/väg</i>		<i>Kommundel</i>	
Emigrantvägen 20		Göteborg	
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			
Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
<u>2</u>	Verksamhet	Gällande	20230213
Adress			
(Uppgifter saknas)			
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			
Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
<u>3</u>	Verksamhet	Gällande	20120227
Adress			
(Uppgifter saknas)			
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			
Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
<u>4</u>	Verksamhet	Gällande	20120227
Adress			
(Uppgifter saknas)			
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			

- - - Listan slut - -

CR KH

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Cecilia Fasth, pers.nr 19730225-5588, ("**Befullmäktigad**"), eller den som Befullmäktigad sätter i sitt ställe, att för KB Sten A Olsson & Co org nr 916446-9208, ("**Bolaget**") räkning ensam:

Underteckna fastighetsöverlåtelseavtal varigenom Bolaget förvärvar fastigheten Masthuggskajen 712:39, från Göteborgs Kommun, org nr 2120001355, samt att i anslutning därtill vidta alla erforderliga åtgärder och ingå alla erforderliga överenskommelser.

Denna fullmakt gäller från och med undertecknandet till dess den återkallas; dock längst till och med den 30 juni 2024.

Svensk rätt ska tillämpas på denna fullmakt.

Ort och datum: *Göteborg 270326*

KB Sten A Olsson & Co



William Olsson



Claes-Göran Lyrhem

Bevittnas:

