



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2020-02-10

§ 33

Köp av Värby 61:528 del av, projekt Bara söder, galoppområdet

Dnr 2019-000587

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslag till fastighetsöverlåtelseavtal avseende galoppområdet, Värby 61:528 del av,

att finansiering av förvärvet av fastigheten Värby 61:528 ska ske genom minskning av kommunens likvida medel, samt

att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av föreslaget köpeavtal.

Protokollsanteckning

Therese Wallin (MP) lämnar följande anteckning till protokollet: Miljöpartiet står inte bakom utbyggnadsplanerna för Bara söder och Galoppbanan, och således inte heller det fattade beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Planeringen av projekt Bara Söder går nu in i nästa fas för möjligheten till att i enlighet med tidigare beslutad avsiktsförklaring och samverkansavtal förverkliga en hotell- och konferensanläggning med viss bostadsbebyggelse, planering av bland annat cirka 450 bostäder närmast söder om Malmövägen samt en ny galoppanläggning.

Nästa steg är att nu besluta om två fastighetsöverlåtelseavtal varav detta utgör det första där kommunen köper galoppområdet, del av Värby 61:528, av Värby fastighets AB. Överlåtelseavtal 1 är villkorat av att överlåtelseavtal 2 ingås. Köpeskillingen utgör 28 000 000 kr.

Fastighetsöverlåtelseavtal 2 innebär att kommunen säljer ersättningsmarken, del av Värby 44:1, till Värby Fastighets AB. Ersättningsmarken utgör del av område för framtida detaljplanläggning för bland annat minst 400 bostäder. Köpeskillingen utgör 30 000 000 kr. Detta avtal är villkorat av att avtal 1 ingås.

Exploateringssamordnare redogör för ärendet i tjänsteskrivelse.

Teknisk chef Fredrik Löfqvist är föredragande i ärendet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse exploateringssamordnare, daterad 2020-01-28

Fastighetsöverlåtelseavtal 1 med bilagor

Avsiktsförklaring

Samverkansavtal



SVEDALA KOMMUN

2(2)

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2020-02-10

Marknadsvärdesbedömning av del av Värby 61:1, Värby 61:528 och Värby 61:406 i Bara, av PwC, Corporate Finance 2018-05-30

Beslut skickas till

Ekonomi- och utvecklingschef

Teknisk chef

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

Mikael Lideflo tel. 040-626 8080
 Exploateringsamordnare
 Mikael.Lideflo@svedala.se

Tjänsteskrivelse
 2020-01-28
 Dnr: 2019-000587

Köp av galoppområdet, Värby 61:528 del av, projekt Bara Söder

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslag till fastighetsöverlåtelseavtal avseende galoppområdet, Värby 61:528 del av, samt

att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av föreslaget köpeavtal.

Sammanfattning av ärende

Planeringen av projekt Bara Söder går nu in i nästa fas för möjligheten till att i enlighet med tidigare beslutad avsiktsförklaring och samverkansavtal förverkliga en hotell- och konferensanläggning med viss bostadsbebyggelse, planering av bland annat cirka 450 bostäder närmast söder om Malmövägen samt en ny galoppplanläggning.

Nästa steg är att nu besluta om två fastighetsöverlåtelseavtal varav detta utgör det första där kommunen köper galoppområdet, del av Värby 61:528, av Värby fastighets AB. Överlåtelseavtal 1 är villkorat av att överlåtelseavtal 2 ingås. Köpeskillingen utgör 28 000 000 kr.

Fastighetsöverlåtelseavtal 2 innebär att kommunen säljer ersättningsmarken, del av Värby 44:1, till Värby Fastighets AB. Ersättningsmarken utgör del av område för framtida detaljplanläggning för bland annat minst 400 bostäder. Köpeskillingen utgör 30 000 000 kr. Detta avtal är villkorat av att avtal 1 ingås..

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse exploateringssamordnare, daterad 2020-01-28
 Fastighetsöverlåtelseavtal 1 med bilagor
 Avsiktsförklaring
 Samverkansavtal

Bakgrund och skälen för beslut

I juni 2018 ingicks en avsiktsförklaring mellan Svedala kommun, Värby fastighets AB, PGA of Sweden National AB och Svensk Galopp ideell förening. Avsiktsförklaringen syftade till att möjliggöra ett flertal utbyggnadsområden söder om Bara.

En del i avsiktsförklaringen syftade till att ge Värby möjligheten till att utveckla ersättningsmarken (fastighetsöverlåtelseavtal 2) för bland annat minst ca 400 bostäder.

En annan del i avsiktsförklaringen syftar till att möjliggöra för hotell- och konferensanläggning med mindre bostadsbebyggelse inom fastighet som ägs av Värby. Till denna del har Värby ansökt om detaljplan där planavtal ska skrivas under.



SVEDALA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-01-28
KS 2019-000587

En tredje del i avsiktsförklaringen avser möjligheten för Svensk Galopp att inom Värby 44:1 etablera en större galoppanläggning med tävlingsbana, träningsytor, stallplatser för ca 250 hästar, tillhörande bebyggelse och parkeringsytor. För detta ändamål har fastighetsöverlåtelseavtal 3 tagits fram men som i nuläget har blivit fördröjt p g a organisationsförändringar och andra omständigheter inom Svensk Galopps styrelse vilket innebär att de behöver mer tid innan avtal 3 kan tas upp till beslut. Svensk Galopp har för avsikt att inviga en ny galoppanläggning innan utgången av 2026 då avtalet med Jägersro löper ut.

Samtliga fyra parter har också ingått samverkansavtal i juni 2019 för att ytterligare konkretisera och skapa förutsättningar för den kommande utvecklingen.

DETTA FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL (detta "**Avtal**") är träffat denna dag ("**Avtalsdagen**") mellan:

- (1) **Värby Fastighets AB**, org.nr 556703-4771, c/o PEAB Sverige AB, Box 8080, 169 28 Solna; ("**Säljaren**"); och
- (2) **Svedala kommun**, org.nr 212000-1074, 233 80 Svedala ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns fortsättningsvis var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Svedala Värby 61:528 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Svensk Galopp ideell förening, 802001-1725, ("**Galoppen**") har för avsikt att etablera en större galoppanläggning utanför Bara med tävlingsbana, träningsytor, stallplatser för ca 250 hästar, tillhörande bebyggelse och parkeringsytor ("**Galoppplanläggningen**"). För att kunna uppföra Galoppplanläggningen behöver Galoppen förvärva erforderlig mark.
- 1.3 Som en del av etableringen av Galoppplanläggningen vill Galoppen förvärva den del av Fastigheten som har markerats på karta, Bilaga 1.3 ("**Galoppområdet**").
- 1.4 Köparen har antagit en ny översiktsplan i vilken Galoppområdet utpekats som utbyggnadsområde för besöksnäring/fritid ("**Översiktsplanen**"). Det finns genom Översiktsplanen förutsättningar för detaljplanläggning av Galoppområdet som möjliggör etablering av Galoppplanläggningen. Beslutet om att anta Översiktsplanen har överklagats och ännu inte vunnit laga kraft.
- 1.5 Säljaren är positiv till att överlåta Galoppområdet mot att Köparen till Säljaren överlåter annan mark i närområdet som i Översiktsplanen utpekats som utbyggnadsområde för bostäder ("**Ersättningsmarken**"). Ersättningsmarken har markerats med gult på bifogad karta (väster om röd streckad linje), Bilaga 1.5 a). Ersättningsmarken utgör del av fastigheten Svedala Värby 44:1. Mot bakgrund av det ovanstående ska Parterna samtidigt med ingåendet av detta Avtal ingå ett fastighetsöverlåtelseavtal, varigenom Säljaren från Köparen förvärvar Ersättningsmarken, i enlighet med Bilaga 1.5 b) ("**Ersättningsmarksavtalet**").
- 1.6 Köparen avser att överlåta Galoppområdet till Galoppen.
- 1.7 Säljaren har för avsikt att överlåta Galoppområdet och Köparen har för avsikt att förvärva Galoppområdet. Parterna har med anledning därav ingått detta Avtal på följande villkor.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

Säljaren överlåter härmed Galoppområdet till Köparen för en köpeskillning om tjugooåttamiljoner (28 000 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

3 TILLTRÄDE M.M.

- 3.1 Köparen ska tillträda Galoppområdet på den tjugonde (20:e) bankdagen efter att samtliga villkor för förvärvets fullbordan i punkten 14.1 har uppfyllts, eller på annan dag som Parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

- 3.2 Äganderätten till och faran för Galoppområdet övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

- 4.1 Köparen ska betala Köpeskillingen kontant till Säljaren på Tillträdesdagen genom överföring till av Säljaren anvisat konto i bank.
- 4.2 På Tillträdesdagen ska köpebrev upprättas sedan Köpeskillingen har erlagts.

5 ÅTGÄRDER FRÅN AVTALSDAGEN TILL TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Köparen ska inom en (1) månad från Avtalsdagen ansöka om att Galoppområdet avstyckas från Fastigheten på så sätt att Galoppområdet kommer att bilda en egen självständig registerfastighet. Ansökan ska biträdas av Säljaren. Kopia av detta Avtal ska bifogas ansökan. Parterna ska löpande och aktivt verka för att lantmäteriförrättningen genomförs skyndsamt. Parterna ska bära samtliga kostnader som är förenade med fastighetsbildningen med lika delar. 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. Avstyckningen ska göras inteckningsfri. Gränsavvikelser och tillskapandet av rättigheter m.m. enligt ovan ska inte medföra att Köpeskillingen förändras.
- 5.2 Säljaren ska på egen bekostnad förvalta Galoppområdet på sedvanligt och aktsamt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljaren förbinder sig att inte utan Köparens skriftliga godkännande ingå, förändra eller säga upp några avtal avseende Galoppområdet eller vidta annan väsentlig åtgärd avseende Galoppområdet utan att dessförinnan ha erhållit Köparens skriftliga samtycke. Säljaren ska dock vid behov utföra brådskande åtgärder utan att behöva inhämta Köparens samtycke (dock ska Köparen informeras om åtgärderna så snart det kan ske).
- 5.3 Säljaren åtar sig att från och med Avtalsdagen inte motverka den enligt ovan planerade detaljplanläggningen av Galoppområdet.

6 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Galoppområdets kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Kostnader hänförliga till tiden innan Tillträdesdagen som blir kända hos Köparen efter Tillträdesdagen ska snarast meddelas Säljaren och ersättas av denne.
- 6.2 På Tillträdesdagen ska Köparen betala Köpeskillingen, justerad med saldot i den likvidavräkning som på Tillträdesdagen ska upprättas enligt punkt 6.1 ovan, genom överföring till av Säljaren anvisat konto i bank.
- 6.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren till Köparen överlämna samtliga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som ägare till Galoppområdet och som Säljaren innehar.

7 KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter från Galoppområdet för tiden före Tillträdesdagen

belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt och fastighetsavgift utgör kostnad för Galoppområdet.

8 RISKEN

Säljaren står faran för att Galoppområdet skadas (av våda, vanvård, vållande eller på annat sätt) eller försämrats fram till tillträdet på Tillträdesdagen.

9 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar nedanstående garantier rörande Galoppområdet till Köparen. Garantierna gäller, om inte annat särskilt anges nedan, såväl per Avtalsdagen som per Tillträdesdagen. Säljaren garanterar:

- 9.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Galoppområdet;
- 9.2 att Galoppområdet på Tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Galoppområdet såsom en förstahandsrättighet, utöver de som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 9.2a, föreliggande jordbruksarrendeavtal, Bilaga 9.2b, eller som tillskapas genom lantmäteriförrättningen i enlighet med vad som anges i punkten 5.1 ovan;
- 9.3 att det per Avtalsdagen inte finns och att det såvitt Säljaren känner till inte heller kan förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet eller annat enskilt eller offentligt organ beträffande Galoppområdet, dock med beaktande av vad som anges nedan i punkt 12;
- 9.4 att Säljaren, förutom vad som anges i punkt 12 nedan, på Avtalsdagen inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Galoppområdet och att det såvitt Säljaren känner till inte finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma;
- 9.5 att lantmäteriförrättning inte pågår per Tillträdesdagen och att ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd inte har ingivits eller medgivits avseende Galoppområdet per Tillträdesdagen;
- 9.6 att Galoppområdet inte är föremål för expropriation och inga sådana förberedande åtgärder har vidtagits;
- 9.7 att Galoppområdet inte belastas av inteckningar/panträtt per Tillträdesdagen; samt
- 9.8 att Säljaren per Avtalsdagen har tillhandahållit Köparen all väsentlig information om Galoppområdet som Säljaren innehaft och som kan vara av icke-oväsentligt intresse för en köpare vid dennes beslut om att förvärva Galoppområdet.

10 FRISKRIVNING

Med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkten 9 ovan, och för vad som i övrigt anges i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel av vad slag det vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådfel, fel i miljöhänsen samt s.k. dolda fel och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar.

11 PÅFÖLJDER OCH BEGRÄNSNING AV SÄLJARENS ANSVAR

- 11.1 Vid brist i Säljarens garantier enligt punkten 9 ska Köparen som enda påföljd äga rätt till ersättning genom nedsättning av Köpeskillingen. Nedsättningen ska ske med ett belopp som svarar krona för krona mot den direkta skada som bristen innebär för Köparen.
- 11.2 Krav som grundar sig på Säljarens garantier ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom sextio (60) dagar från den tidpunkt då Köparen upptäckte bristen, dock senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

12 MILJÖ

- 12.1 Säljaren har inom Galoppområdet utfört fyllnadsåtgärder med massor som hämtats från andra platser. Länsstyrelsen har bedömt att delar av innehållet i massorna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, och har genom beslut den 8 mars 2018 förelagt Säljaren att upprätta en provtagningsplan. Värby ska följa de myndighetsförelägganden som slutligt kan komma att meddelas med anledning av de fyllnadsåtgärder som utförts inom Galoppområdet och åtar sig att svara för eventuella krav i anledning av att innehållet i massorna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Sådana krav kan till undvikande av missförstånd innefatta krav mot Säljaren från Galoppen i egenskap av förvärvare/exploatör av Galoppområdet.
- 12.2 Inom Galoppområdet finns en deponi som inte längre används. Sydskanes Avfallsaktiebolag – Sysav – bedöms ha varit verksamhetsutövare för deponin.

13 LAGFART M.M.

- 13.1 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Galoppområdet.
- 13.2 Köparen ska svara för alla eventuella lagfarts- och inteckningskostnader (innefattande stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen.

14 DETTA AVTALS BESTÅND M.M.

- 14.1 Detta Avtals fullbordan och bestånd är villkorat av:
- (i) att kommunfullmäktige i Svedala kommun godkänner förvärvet av Galoppområdet enligt detta Avtal genom beslut som därefter vinner laga kraft,
 - (ii) att Ersättningsmarksavtalet ingås,
 - (iii) att kommunfullmäktige i Svedala kommun godkänner Ersättningsmarksavtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft,
 - (iv) att erforderlig fastighetsbildning medges för Köparens förvärv enligt detta Avtal, och
 - (v) att erforderlig fastighetsbildning medges för överlåtelsen av Ersättningsmarken enligt Ersättningsmarksavtalet.
- 14.2 Ingen Part ska vara ersättningsskyldig gentemot den andre om detta Avtal faller enligt ovan och eventuella fullbordade prestationer ska därvid återgå.

- 14.3 Om överlåtelsen av Galoppområdet från Köparen till Galoppen enligt punkten 1.6 ovan inte genomförs och Köparen därför avser att överlåta Galoppområdet till annan än Galoppen, ska Säljaren äga företrädesrätt att återförvärva Galoppområdet från Köparen.

15 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 15.1 Detta Avtal med bilagor innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Galoppområdet.
- 15.2 Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter.

16 TVIST OCH TILLÄMPLIG LAG

- 16.1 Svensk rätt ska äga tillämpning på detta Avtal. Eventuella tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans om inte annan domstol är exklusivt forum.
-

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar. Säljaren och Köparen har tagit var sitt exemplar.

Ort och datum:

VÄRBY FASTIGHETS AB

Namn:

Namn:

Säljarens underskrift bevittnas:

Ort och datum:

Namn:

Namn:

Ort och datum:

SVEDALA KOMMUN

Linda Allansson Wester
Kommunstyrelsens ordförande

Johan Lundgren
Kommundirektör

Kommunens underskrift bevittnas

Ort och datum:

Namn:

BILAGOR

Bilaga 1.3 Karta över Galoppområdet

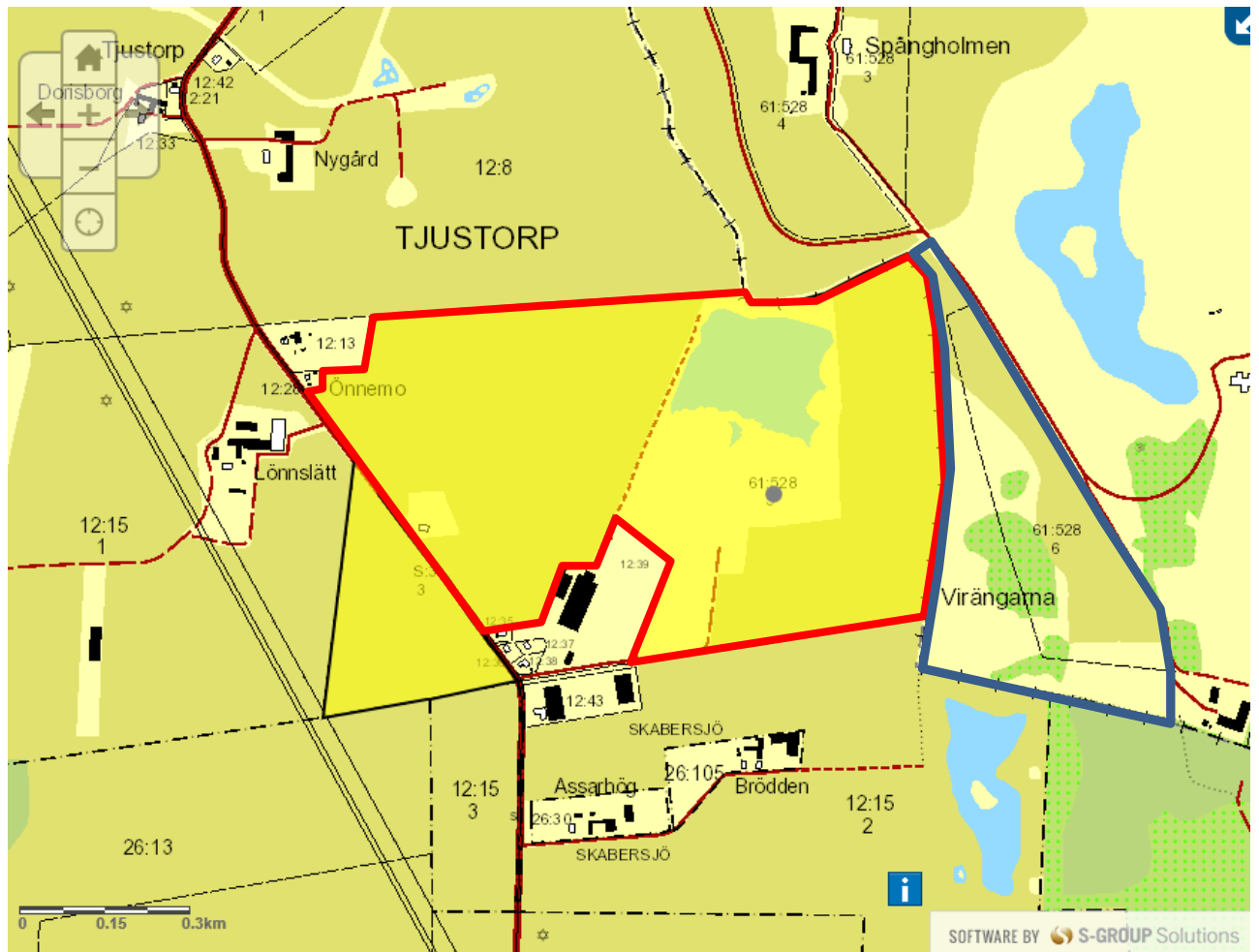
Bilaga 1.5 a) Karta över Ersättningsmarken

Bilaga 1.5 b) Ersättningsmarksavtalet

Bilaga 9.2a) Fastighetsregisterutdrag

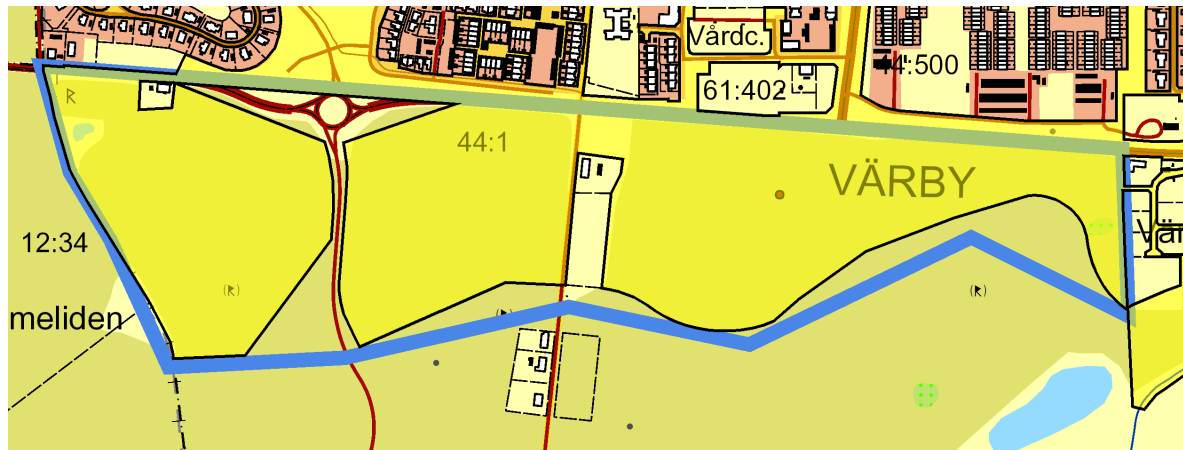
Bilaga 9.2b) Arrenden

VÄRBY 61:528 (5) (Röd begränsningslinje)



VÄRBY 44:1 del av

Gult område inom blå polygon, del av Värby 44:1, utgör Ersättningsmarken.



Fastighetsöverlåtelseavtal 2 – Ersättningsmarken

DETTA FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL (detta "**Avtal**") är träffat denna dag ("**Avtalsdagen**") mellan:

- (1) **Svedala kommun**, org.nr 212000-1074, 233 80 Svedala ("**Säljaren**"); och
 - (2) **Värby Fastighets AB**, org.nr 556703-4771, c/o PEAB Sverige AB, Box 8080, 169 28 Solna; ("**Köparen**").
- Säljaren och Köparen benämns fortsättningsvis var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger fastigheten Svedala 44:1 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Svensk Galopp ideell förening, 802001-1725, ("**Galoppen**") har för avsikt att etablera en större galoppanläggning utanför Bara med tävlingsbana, träningsytor, stallplatser för ca 250 hästar, tillhörande bebyggelse och parkeringsytor ("**Galoppanläggningen**"). För att kunna uppföra Galoppanläggningen behöver Galoppen förvärva erforderlig mark.
- 1.3 Som en del av etableringen av Galoppanläggningen vill Galoppen förvärva den del av fastigheten Svedala Värby 61:528 som har markerats på karta, Bilaga 1.3 ("**Galoppområdet**"). Köparen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Svedala Värby 61:528.
- 1.4 Säljaren har antagit en ny översiktsplan i vilken Galoppområdet utpekats som utbyggnadsområde för besöksnäring/fritid ("**Översiktsplanen**"). Det finns genom Översiktsplanen förutsättningar för detaljplanläggning av Galoppområdet som möjliggör etablering av Galoppanläggningen. Beslutet om att anta Översiktsplanen har överklagats och ännu inte vunnit laga kraft.
- 1.5 Köparen är positiv till att överlåta Galoppområdet mot att Säljaren till Köparen överlåter det område inom Fastigheten som har markerats med gult på bifogad karta (väster om röd streckad linje), Bilaga 1.5 ("**Ersättningsmarken**").
- 1.6 Säljaren har för avsikt att överlåta Ersättningsmarken och Köparen har för avsikt att förvärva Ersättningsmarken. Parterna har med anledning därav ingått detta Avtal på följande villkor.
- 1.7 Mot bakgrund av det ovanstående ska Parterna samtidigt med ingåendet av detta Avtal ingå ett fastighetsöverlåtelseavtal varigenom Säljaren från Köparen förvärvar Galoppområdet, Bilaga 1.7 ("**Galoppområdesavtalet**").
- 1.8 Säljaren avser att överlåta Galoppområdet till Galoppen.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

Säljaren överlåter härmed Ersättningsmarken till Köparen för en köpeskilling om trettiomiljoner (30 000 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

3 TILLTRÄDE M.M.

- 3.1 Köparen ska tillträda Ersättningsmarken på den tjugonde (20:e) bankdagen efter att samtliga villkor för förvärvets fullbordan i punkten 13.1 har uppfyllts, eller på annan dag som Parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

- 3.2 Äganderätten till och faran för Ersättningsmarken övergår till Köparen på Tillträdesdagen

4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

- 4.1 Köparen ska betala Köpeskillingen kontant till Säljaren på Tillträdesdagen genom överföring till av Säljaren anvisat konto i bank.
- 4.2 På Tillträdesdagen ska köpebrev upprättas sedan Köpeskillingen har erlagts.

5 ÅTGÄRDER FRÅN AVTALSDAGEN TILL TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Köparen ska inom en (1) månad från Avtalsdagen ansöka om fastighetsbildning i enlighet med förvärvet av Ersättningsmarken, vilken ansökan ska biträdas av Säljaren. I första hand ska Köparen yrka att Ersättningsmarken i sin helhet genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet som ägs av Köparen. Köparen ska i andra hand yrka om avstyckning av Ersättningsmarken (om köpet fullbordas genom avstyckning ska Köparen därefter ansöka om lagfart för sitt förvärv). Detta Avtal ska bifogas ansökan. Parterna ska tåla de mindre gränsjusteringar som lantmäterimyndigheten kan komma att besluta om.
- 5.2 Parterna ska bära samtliga kostnader som är förenade med fastighetsbildningen med lika delar. 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. Avstyckning ska i förekommande fall göras inteckningsfri. Gränsavvikelser och tillskapandet av rättigheter m.m. enligt vad som nu har angivits ska inte medföra att Köpeskillingen förändras.
- 5.3 Säljaren ska på egen bekostnad förvalta Ersättningsmarken på sedvanligt och aktsamt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljaren förbinder sig att inte utan Köparens skriftliga godkännande ingå, förändra eller säga upp några avtal avseende Ersättningsmarken eller vidta annan väsentlig åtgärd avseende Ersättningsmarken utan att dessförinnan ha erhållit Köparens skriftliga samtycke. Säljaren ska dock vid behov utföra brådskande åtgärder utan att behöva inhämta Köparens samtycke (dock ska Köparen informeras om åtgärderna så snart det kan ske).

6 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Ersättningsmarkens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Kostnader hänförliga till tiden innan Tillträdesdagen som blir kända hos Köparen efter Tillträdesdagen ska snarast meddelas Säljaren och ersättas av denne.
- 6.2 På Tillträdesdagen ska Köparen betala Köpeskillingen, justerad med saldot i den likvidavräkning som på Tillträdesdagen ska upprättas enligt punkt 6.1 ovan, genom överföring till av Säljaren anvisat konto i bank.
- 6.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren till Köparen överlämna samtliga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som ägare till Ersättningsmarken och som Säljaren innehar.

7 KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter från Ersättningsmarken för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt och fastighetsavgift utgör kostnad för Ersättningsmarken.

8 RISKEN

Säljaren står faran för att Ersättningsmarken skadas (av våda, vanvård, vållande eller på annat sätt) eller försämrans fram till tillträdet på Tillträdesdagen.

9 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar nedanstående garantier rörande Ersättningsmarken till Köparen. Garantierna gäller, om inte annat särskilt anges nedan, såväl per Avtalsdagen som per Tillträdesdagen. Säljaren garanterar:

- 9.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Ersättningsmarken;
- 9.2 att Ersättningsmarken på Tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Ersättningsmarken såsom en förstahandsrättighet, utöver de som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 9.2a), arrendeavtal enligt Bilaga 9.2b) (i aktuella delar) eller som tillskapas genom lantmäteriförrättningen i enlighet med vad som anges i punkten 5.1 ovan;
- 9.3 att det per Avtalsdagen inte finns och att det såvitt Säljaren känner till inte heller kan förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet eller annat enskilt eller offentligt organ beträffande Ersättningsmarken;
- 9.4 att Säljaren inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Ersättningsmarken och att det såvitt Säljaren känner till inte finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma;
- 9.5 att Lantmäteriförrättning inte pågår och ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller in-teckningsåtgärd inte har ingivits eller medgivits avseende Ersättningsmarken;
- 9.6 att Ersättningsmarken per Tillträdesdagen inte är föremål för expropriation och inga sådana förberedande åtgärder har vidtagits;
- 9.7 att Ersättningsmarken inte belastas av in-teckningar/panträtt per Tillträdesdagen; samt
- 9.8 att Säljaren per Avtalsdagen har tillhandahållit Köparen all väsentlig information om Ersättningsmarken som Säljaren innehaft och som kan vara av icke-oväsentligt intresse för en köpare vid dennes beslut om att förvärva Ersättningsmarken.

10 FRISKRIVNING

- 10.1 Med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkten 9 ovan, och för vad som i övrigt anges i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel av vad slag det vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, fel i miljöhanseende samt s.k. dolda fel och avstår således från all framtida anspråk i dessa delar.

11 PÅFÖLJDER OCH BEGRÄNSNING AV SÄLJARENS ANSVAR

- 11.1 Vid brist i Säljarens garantier enligt punkten 9 ska Köparen som enda påföljd äga rätt till ersättning genom nedsättning av Köpeskillingen. Nedsättningen ska ske med ett belopp som svarar krona för krona mot den direkta skada som bristen innebär för Köparen.
- 11.2 Krav som grundar sig på Säljarens garantier ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom sextio (60) dagar från den tidpunkt då Köparen upptäckte bristen, dock senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

12 LAGFART M.M.

- 12.1 Köparen ska – för det fall förvärvet av Ersättningsmarken fullgörs genom avstyckning (se ovan) – efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Ersättningsmarken.
- 12.2 Köparen ska i förekommande fall svara för alla eventuella lagfarts- och in-teckningskostnader (innefattande stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen.

13 DETTA AVTAL BESTÅND M.M.

- 13.1 Detta Avtals fullbordan och bestånd är villkorat av:
- (i) att kommunfullmäktige i Svedala kommun godkänner överlåtelsen av Ersättningsmarken enligt detta Avtal genom beslut som därefter vinner laga kraft,
 - (ii) att Galoppområdesavtalet ingås,
 - (iii) att kommunfullmäktige i Svedala kommun godkänner Galoppområdesavtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft,
 - (iv) att erforderlig fastighetsbildning medges för Köparens förvärv enligt detta Avtal, och
 - (v) att erforderlig fastighetsbildning medges för överlåtelsen av Galoppområdet enligt Galoppområdesavtalet.
- 13.2 Ingen Part ska vara ersättningsskyldig gentemot den andre om detta Avtal faller enligt ovan och eventuella fullbordade prestationer ska därvid återgå.

14 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 14.1 Detta Avtal med bilagor innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Ersättningsmarken.
- 14.2 Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter.

15 TVIST OCH TILLÄMPLIG LAG

- 15.1 Svensk rätt ska äga tillämpning på detta Avtal. Eventuella tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans om inte annan domstol är exklusivt forum.

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar. Säljaren och Köparen har tagit var sitt exemplar.

Ort och datum:

Ort och datum:

SVEDALA KOMMUN

VÄRBY FASTIGHETS AB

Linda Allansson Wester
Kommunstyrelsens ordförande

Namn:

Johan Lundgren
Kommundirektör

Namn:

Säljarens underskrift bevittnas:
Ort och datum:

Köparens underskrift bevittnas:
Ort och datum:

Namn:

Namn:

Namn:

BILAGOR

Bilaga 1.3 Karta över Galoppområdet

Bilaga 1.5 Karta över Ersättningsmarken

Bilaga 1.7 Galoppområdesavtalet

Bilaga 9.2a) Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 9.2b) Arrende



Värby 61:528

Teckenförklaring

- Sök fastighet eller ägare (FASTIGHET...)

Fastigheter och samfälligheter, med etikett

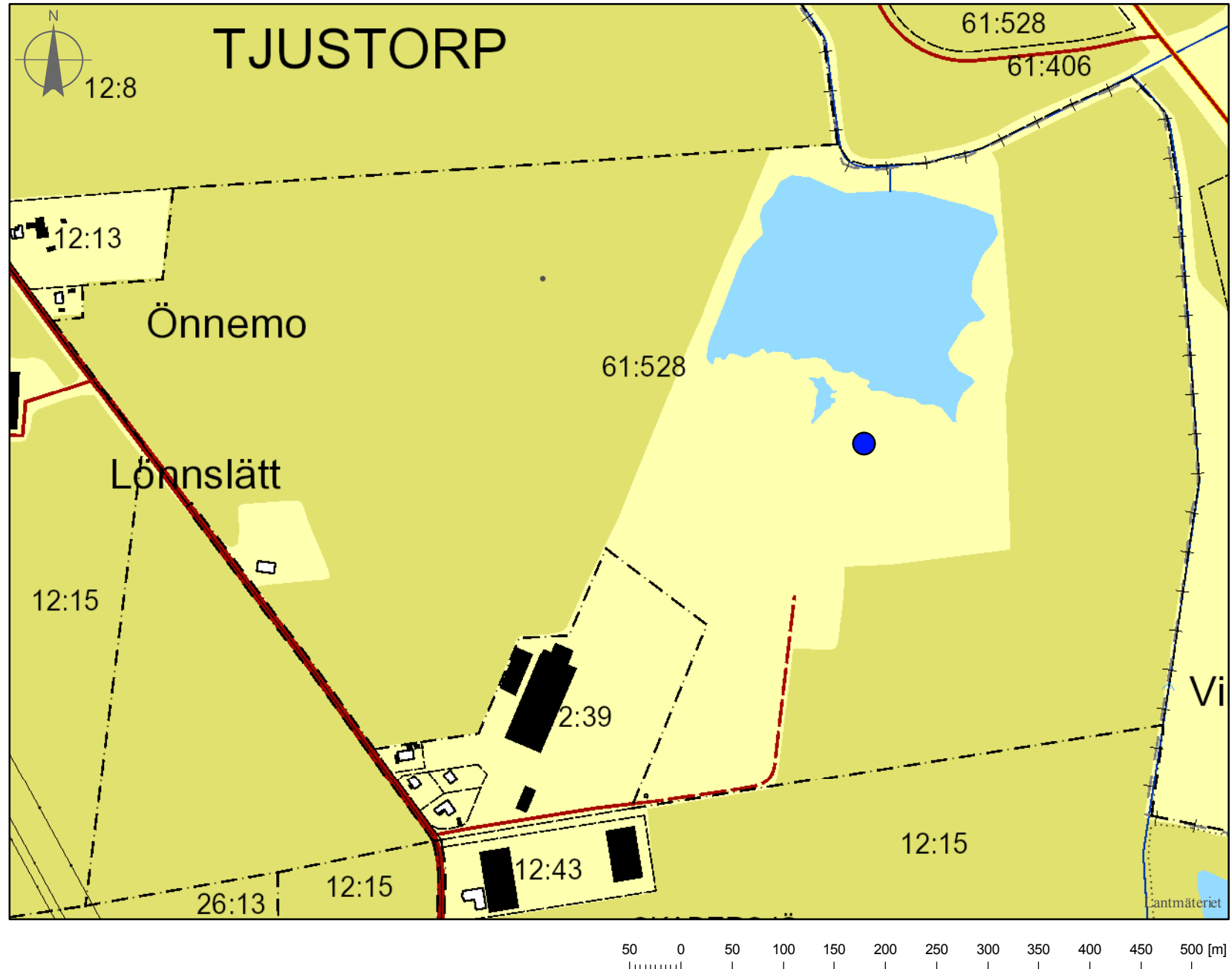
Fastighetsom...

Fastighetsom... utan identitet

Ospecifierat område, ofta kod på felaktig yta

Samfällighets...

Samfällighets... utan identitet



50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 [m]

1:5 500

Fastighet

VÄRBY 61:528

Fastighetsnyckel:	121076116	Uppdaterad datum:	2019-09-29
Distriktsnamn:	Bara	Allmän del senast ändrad:	20160209
Status:	Levande	Senast ändrad:	2016-02-08

Lagfart/Tomträtt (översikt)

Värby Fastighets AB (556703-4771)	1/1	Lagfart (Beviljad)
c/o PEAB SVERIGE AB, BOX 8080, 16928 SOLNA	Fång:	Köp 2006-12-29
	Köpeskilling:	2500000 SEK
	Inskr.dag:	2007-07-10
	Aktnummer:	07/19373

Överlåten från akt

70/1435	Andel: 1/1
---------	------------

Fastighetsrättsligt (översikt)

Servitut

1263-27.1	Levande	Last	Ledningsrätt	GAS	Akt Direkt
1263-691.1	Levande	Förmån	Officialservitut	VÄG	Akt Direkt
1263-95.5	Levande	Förmån	Officialservitut	VÄG	Akt Direkt
1263IM-07/27767.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt
1263IM-08/13714.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt
1287-1763.1	Levande	Last	Ledningsrätt	STARKSTRÖM	Akt Direkt
1287-1763.2	Levande	Last	Ledningsrätt	TELE	Akt Direkt
12-IM2-79/3217.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt
12-IM2-81/17249.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt
D201600036881:1.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt

Inskrivningar

2	Beviljad	07/27767	2007-10-01	AVTALSSERVITUT STARKSTRÖMSLEDNING	Akt Direkt
3	Beviljad	08/13714	2008-06-03	AVTALSSERVITUT STARKSTRÖMSLEDNING	Akt Direkt
4	Beviljad	79/3217	1979-02-21	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING	Akt Direkt
5	Beviljad	81/17249	1981-11-11	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING	Akt Direkt
6	Beviljad		2016-01-27	AVTALSSERVITUT ELLEDNING	Kan inte hämta Akt Direkt data: dokumentnamn saknas

Åtgärder

1263-814	20100921	Fastighetsreglering	Akt Direkt
1263-869	20120510	Fastighetsreglering	Akt Direkt
1263-941	20150113	Fastighetsreglering	Akt Direkt
1263-691	20070702	Avstyckning	Akt Direkt

Arrendekontrakt

Jordbruksarrende utan byggnader.

Jordägare: Värby Fastighets AB, 556703-4771

Postadress: 262 24 Ängelholm

Arrendator: Peter Lindgren

Postadress: Kvisslevägen 38, Djupada I, 212 91 Malmö.

Arrendeställe: Del av Svedala Värby 61:528

Kommun: Svedala

1) Arrendets omfattning

Upplåtelsen, som avser jordbruk, omfattar ca 37,8 ha jordbruksmark.

Rätt en till jakt och fiske ingår ej i arrendet.

Följande gäller när arrendatorn inte har jakträtten på arrendestället.

Arrendeavgiften är överenskommen med hänsyntill för orten och arrendestället normala viltskador.

2) Arrendetid

Upplåtelsen gäller följande period, med tillträdesdag den 1 april 2020 och avträdesdag den 1 februari 2021.

3) Uppsägning, villkorsändring

Eftersom arrendetiden understiger ett år upphör detta avtal vid arrendetidens utgång utan uppsägning.

4) Arrendeavgift

Arrendeavgiften är 4.000 kronor per ha eller totalt 151.200 kronor jämte lagstadgad moms för arrendetiden.

5) Betalning

Betalning av arrendeavgiften jämte lagstadgad mervärdesskatt skall ske den 31 december 2020.



6) Vägar, diken m.m.

Arrendatorn svarar för de enskilda icke samfälliga vägar som erfordras för jordbruksdriften. För kostnader eller förpliktelser avseende vägsamfälligheter, samfälliga dikningsföretag och andra samfälligheter svarar jordägaren.

7) Jordens brukning

Arrendatorn har fri bruksrätt med undantag av rötslam ej må spridas eller energiskog etableras utan Jordägaren skriftliga medgivande.

Vid till- och avträdet skall jorden avlämnas väl plöjd, såvida inget annat överenskommes mellan parterna.

Skulle Arrendatorn ej hunnit skörda och levererat sockerbetsskörden samt plöjt därefter vid arrendeperiodens utgång, äger denne rätt att även fram till 14/3 året efter äga tillträde till denna areal för fullbordande av detsamma.

8) Underhåll och syn

Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom har jordägaren rätt till ersättning.

9) Stödrätter och gårdsstöd inom EU-systemet.

Till arrendeförhållandet hör hyra av 20 stödrätter åkermark med nr. 28814-28858. Arrendatorn skall bruka arrendestället på ett sådant sätt att stödrätterna ej går förlorade. Stödrätterna får ej upplåtas, bytas eller överlåtas till annan utan Jordägarens skriftliga medgivande. Vid arrendeförhållandets upphörande skall Arrendatorn återlämna ovannämnda stödrätter, utan vederlag, till Jordägaren eller den denne anvisar eventuellt justerade med anledning som ligger utanför Arrendators påverkan.

Arrendatorn äger ej rätt ansöka om fleråriga frivilliga miljöstöds- eller andra åtaganden.

Vid avtalsbrott avseende denna punkt riskerar parterna skadestånd enligt de allmänna skadestandsreglerna.

10) Övriga villkor

Jordägaren har förvärvat fastigheterna, från Arrendatorn, med avsikt att exploatera densamma för golfbana alt. bebyggelse.

Mot bakgrund av detta förbehåller sig jordägaren rätt att med kort varsel återta behövlig mark för exploatering. Vid förtida återtagande före skörd skall Jordägaren ersätta Arrendatorn för nerlagda direkta kostnader, inkl. eget arbete, på den återtagna arealen.

I samband därmed skall arrendesumman för arrendeperioden justeras neråt med 4.000:-/ha och stödrätter återlämnas, för denna areal.



11) Tvister

Tvister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna arrendeförhållandet skall i den utsträckning som 8:28 JB medger avgöras enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

12) Ändring eller tillägg

Ändringar eller tillägg i detta kontrakt skall ske skriftligen samt dateras och undertecknas av parterna för att gälla.

Detta kontrakt är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Förslöv 2019-11-12

Värby Fastighets AB

Gustav Eriksson

Svedala 2019-11-07

Arrendator

Peter Lindgren

Peter Lindgrens arrende.

Övre området



Nedre området



SL

DENNA AVSIKTSFÖRKLARING (denna "Avsiktsförklaring") är träffad denna dag mellan:

- (1) **Svedala kommun**, org.nr 212000-1074, 233 80 Svedala ("**Kommunen**");
- (2) **Värby Fastighets AB**, org.nr 556703-4771, c/o PEAB Sverige AB, Box 8080, 169 28 Solna; ("**Värby**");
- (3) **PGA of Sweden National AB**, org.nr 556603-1026, Box 5, 233 02 Bara ("**PGA**"); och
- (4) **SVENSK GALOPP ideell förening**, org.nr 802001-1725, Hästsportens Hus, 161 89 Stockholm; ("**Galoppen**").

Kommunen, Värby, PGA och Galoppen benämns fortsättningsvis var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Galoppen har för avsikt att etablera en större galoppanläggning utanför Bara med tävlingsbana, träningsytor, stallplatser för ca 250 hästar, tillhörande bebyggelse och parkeringsytor ("**Galoppanläggningen**"). För att kunna uppföra Galoppanläggningen behöver Galoppen förvärva erforderlig mark.
- 1.2 Som en del av etableringen av Galoppanläggningen vill Galoppen förvärva del av Värbys fastighet Svedala Värby 61:528 ("**Galoppområdet**"). Galoppområdet har markerats med röd kantlinje på bifogad karta, Bilaga 1.2.
- 1.3 Värby har avsett att utveckla Galoppområdet till bostäder. Värby avser att utveckla Ersättningsmarken (se definition i punkt 1.6 nedan) och de kringliggande områdena Spångholmsgården med Radbyn, Backahusen och Virångarna för bl a hotell- och konferensanläggning och bostadsbebyggelse.
- 1.4 Inom Kommunen pågår arbete med ny översiktsplan för antagande under 2018. I utställningshandlingen för översiktsplanen utpekas Galoppområdet som utbyggnadsområde för besöksnäring/fritid. Om översiktsplanen antas i enlighet med utställningshandlingen kan det finnas förutsättningar för detaljplanläggning av Galoppområdet som möjliggör etablering av Galoppanläggningen.
- 1.5 Kommunen är positiv till etableringen av Galoppanläggningen inom Galoppområdet. Sådan etablering tillsammans med bl a Värbys planerade hotell- och konferensanläggning (Spångholmsgården) förväntas skapa dels en dragningskraft till Kommunen och Bara, dels ett flertal nya arbetstillfällen.
- 1.6 Värby och PGA har förklarat sig vara villiga att överlåta Galoppområdet till Kommunen. Detta förutsätter dock att Värby från Kommunen får förvärva annan mark i närområdet som i utställningshandlingen för den kommande översiktsplanen utpekas som utbyggnadsområde för bostäder med medeltät bebyggelse ("**Ersättningsmarken**"). Ersättningsmarken har markerats med gult på bifogad karta (väster om röd streckad linje), Bilaga 1.6, och utgör del av fastigheten Svedala Värby 61:1. Kommunen har nyligen förvärvat Ersättningsmarken från Malmö stad och ansökan om fastighetshetsbildning i enlighet med förvärvet är ingiven till Lantmäteriet.
- 1.7 Värby förvärvar Ersättningsmarken i avsikt att den ska kunna utvecklas för bostadsbebyggelse.

- 1.8 Utöver vad som framgår nedan av denna Avsiktsförklaring har Galoppen uttryckt önskemål om att förvärva de markområden som markerats på Bilaga 1.8 för att kunna etablera Galoppanläggningen. Värby och PGA har vid denna Avsiktsförklarings ingående inte tagit del av Galoppens planerade utformning av Galoppanläggningen och saknar därmed möjlighet att bedöma Galoppanläggningens eventuella påverkan på bland annat PGA:s angränsande golfanläggning. Värby och PGA har därför förklarat sig villiga att tillsammans med Galoppen gå igenom förutsättningarna för en etablering av delar av Galoppanläggningen i anslutning till PGA:s golfanläggning och att – om en sådan etablering kan utföras på ett sätt som kan accepteras av Värby, PGA och Galoppen – inleda förhandlingar med Galoppen om villkoren för ett sådant förvärv.
- 1.9 Mot ovanstående bakgrund och i syfte att närmare reglera Parternas avsikter kopplade till bl a Galoppanläggningens förverkligande har Parterna ingått denna Avsiktsförklaring.

2 MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Kommunens förvärv av Galoppområdet

- 2.1.1 Kommunen har för avsikt att förvärva och Värby har för avsikt att överlåta Galoppområdet till Kommunen ("**Förvärv 1**").
- 2.1.2 Förvärv 1 ska ske genom ett särskilt skriftligt fastighetsöverlåtelseavtal.
- 2.1.3 Fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Förvärv 1 ska villkoras av:
- (i) lagakraftvunna beslut av kommunfullmäktige avseende Förvärv 1 respektive Förvärv 2 (se definition nedan);
 - (ii) att fastighetsöverlåtelseavtal träffas avseende Förvärv 2;
 - (iii) att erforderlig fastighetsbildning medges för Kommunens förvärv från Malmö stad samt för Förvärv 1 och Förvärv 2.
- 2.1.4 Parternas avsikt är att fastighetsöverlåtelseavtalet endast ska innehålla begränsade och relevanta garantier. Fastighetsöverlåtelseavtalet ska i övrigt vara utformat i enlighet med branschpraxis.
- 2.1.5 Köpeskillingen för Förvärv 1 avses uppgå till 28 000 000 kronor.
- 2.1.6 Om Förvärv 3, se definition nedan, inte genomförs och Kommunen därför avser att överlåta Galoppområdet till annan, ska Värby äga företrädesrätt att återförvärva Galoppområdet från Kommunen.

2.2 Värbys förvärv av Ersättningsmarken

- 2.2.1 Värby har för avsikt att förvärva och Kommunen har för avsikt att överlåta Ersättningsmarken till Värby ("**Förvärv 2**").
- 2.2.2 Förvärv 2 ska ske genom ett särskilt skriftligt fastighetsöverlåtelseavtal.
- 2.2.3 Avsikten är att fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Förvärv 2 ska villkoras av:
- (i) lagakraftvunna beslut av kommunfullmäktige avseende Förvärv 1 respektive Förvärv 2;
 - (ii) att fastighetsöverlåtelseavtal träffas avseende Förvärv 1; och av

- (iii) att erforderlig fastighetsbildning medges för Kommunens förvärv från Malmö stad samt för Förvärv 1 och Förvärv 2.

2.2.4 Parternas avsikt är att fastighetsöverlåtelseavtalet endast ska innehålla begränsade och relevanta garantier. Fastighetsöverlåtelseavtalet ska i övrigt vara utformat i enlighet med branschpraxis.

2.2.5 Köpeskillingen för Förvärv 2 avses uppgå till 30 000 000 kronor.

2.3 Galoppens förvärv av Galoppområdet

2.3.1 Galoppen har för avsikt att förvärva och Kommunen har för avsikt att överlåta Galoppområdet till Galoppen ("Förvärv 3").

2.3.2 Förvärv 3 ska ske genom ett särskilt skriftligt fastighetsöverlåtelseavtal. Fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Förvärv 3 kan först undertecknas efter att fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Förvärv 1 har undertecknats.

2.3.3 Avsikten är att fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Förvärv 3 ska villkoras av:

- (i) lagakraftvunna beslut av kommunfullmäktige avseende Förvärv 1, Förvärv 2 respektive Förvärv 3;
- (ii) att fastighetsöverlåtelseavtal träffas/träffats avseende såväl Förvärv 1 som Förvärv 2;
- (iii) att Galoppen erhåller erforderliga myndighetstillstånd för etablering av Galoppanläggningen inom Galoppområdet;
- (iv) att erforderlig fastighetsbildning medges för Kommunens förvärv från Malmö stad samt för Förvärv 1 och Förvärv 2; och av
- (v) att Galoppen kan påvisa konkreta långtgående planer och beslut hos Galoppen om att uppföra Galoppanläggningen inom Galoppområdet.

2.3.4 Parternas avsikt är vidare att fastighetsöverlåtelseavtalet ska innefatta ett åtagande för Galoppen att uppföra och färdigställa Galoppanläggningen inom Galoppområdet inom sju (7) år från tillträdesdagen. Åtagandet ska vara förenat med vite.

2.3.5 Parterna är överens om att fastighetsöverlåtelseavtalet endast ska innehålla begränsade garantier. Fastighetsöverlåtelseavtalet ska i övrigt vara utformat i enlighet med branschpraxis.

2.3.6 Köpeskillingen för Förvärv 3 avses uppgå till 28 000 000 kronor.

2.4 Tidplan

2.4.1 Parternas avsikt är att fastighetsöverlåtelseavtalen avseende Förvärv 1 och Förvärv 2 ingås sedan kommande beslut om översiktsplan, som utvisar Ersättningsmarken som mark för bostadsbebyggelse, har vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning ges in omgående efter att fastighetsöverlåtelseavtalen ingåtts.

2.4.2 Kommunen fortsätter arbete med översiktsplan och inleder detaljplanprocess för ny detaljplan för Galoppområdet och för ny detaljplan för Spångholmsgården med Radbyn, Backahusen, Virängarna och Ersättningsmarken i enlighet med vad som följer av sida 25 i utställningshandling för översiktsplan (april 2018), områden för Bostadsbebyggelse. Värbys utgångspunkt är att inom

Ersättningsmarken ska detaljplanen medge bostadsbebyggelse om minst 400 bostäder.

- 2.4.3 Avsikten är att fastighetsöverlåtelseavtal avseende Förvärv 3 ingås när Kommunen och Galoppen finner att det finns goda förutsättningar till att detaljplanen avseende Galoppområdet kan komma att antas genom beslut som kan förväntas vinna laga kraft.

3 EXKLUSIVITET OCH VILLKOR

- 3.1 Under perioden från och med dagen för uppfyllandet av villkoret i punkten 11 och fram till och med den 30 juni 2021 ("**Exklusivitetsperioden**") förbinder sig Galoppen att inte aktivt arbeta med att finna annan lämplig lokalisering i Skåne för ny galoppanläggning, samt förbinder sig Kommunen och Galoppen att inte direkt eller indirekt förhandla med någon annan om överlåtelse av Galoppområdet eller etableringen av Galoppanläggningen
- 3.2 Detta innebär att Kommunen och Galoppen under Exklusivitetsperioden exklusivt ska förhandla med varandra rörande överlåtelse av Galoppområdet eller etableringen av Galoppanläggningen på sätt som regleras av denna Avsiktsförklaring.

4 AVTALSFÖRHANDLING

- 4.1 Parterna ska (i de delar de berörs) fortsatt föra förhandlingar rörande fastighetsöverlåtelseavtalen avseende Förvärv 1, Förvärv 2 och Förvärv 3 samt förvärv avseende de markområden som specificeras i punkt 1.8 ovan.
- 4.2 Galoppen har förklarat att man fortsatt är i behov av att utreda förutsättningarna för etableringen av Galoppanläggningen inom Galoppområdet. Vidare behöver Galoppen säkra förvärv av ytterligare markområden i anslutning till Galoppområdet i syfte att genomföra etableringen av Galoppanläggningen. Mot denna bakgrund äger Galoppen rätt att fram till och med den 30 september 2018 genom skriftligt meddelande till övriga Parter avbryta Exklusivitetsperioden och skyldigheten att fortsatt föra förhandlingar avseende Förvärv 3. Motsvarande rätt ska föreligga för Galoppen även efter den 30 september 2018 för det fall Galoppen nekas myndighetstillstånd som erfordras för etableringen av Galoppanläggningen inom Galoppområdet.

5 ÖVERSIKTSPLAN OCH DETALJPLAN

- 5.1 Parterna är medvetna om att Kommunen inte genom avtal kan binda sig till att fatta ett visst beslut som ska fattas av fullmäktige eller nämnd. Denna Avsiktsförklaring innefattar således inget åtagande att besluta om antagande av översiktsplan eller detaljplan som medger uppförande av Galoppanläggningen inom Galoppområdet.
- 5.2 Parterna är överens om att inte motverka kommande detaljplanläggningar inom de områden som berörs av denna Avsiktsförklaring.

6 FÖRDELNING AV KOSTNADER

Vardera Part skall bära samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för professionella rådgivare, som kan uppstå för Part med anledning av förhandlingar eller i övrigt.

7 AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om att vad som anges i punkterna 1 och 2 i denna Avsiktsförklaring inte är juridiskt bindande utan är uttalade avsikt er att förhandla och teckna fastighetsöverlåtelseavtal. Vad som anges i övriga punkter i Avsiktsförklaringen är juridiskt bindande. Ingen av Parterna har rätt till ersättning för skada eller förlust om denna Avsiktsförklaring inte skulle leda till att fastighetsöverlåtelseavtal ingås i enlighet med vad som är avsikten enligt denna Avsiktsförklaring.

8 ÄNDRINGAR ELLER TILLÄGG

Varje ändring eller tillägg till denna Avsiktsförklaring kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till denna Avsiktsförklaring och som undertecknas av Parterna.

9 ÖVERLÅTELSE

Part äger inte rätt att överlåta rättighet eller skyldighet enligt denna Avsiktsförklaring till tredje man utan övriga Parters skriftliga medgivande.

10 LAGVAL OCH TVIST

10.1 Svensk rätt skall äga tillämpning på denna Avsiktsförklaring.

10.2 Tvist i anledning av denna Avsiktsförklaring ska slutligt avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans.

11 VILLKOR

Denna Avsiktsförklaring är villkorad av att den godkänns genom beslut av kommunfullmäktige i Svedala kommun senast den 30 september 2018 och att beslutet därefter vinner laga kraft.

Signatursida följer.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i fyra (4) exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

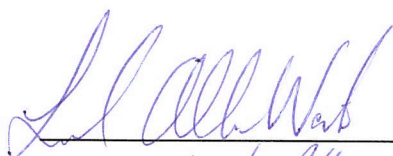
Ort: Bara

Datum: 2018-06-11

Ort: Bara

Datum: 2018-06-11

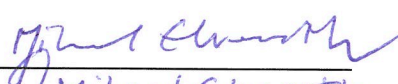
SVEDALA KOMMUN


Namn: Linda Allansson Wester


Namn: Elisabeth Larsson

VÄRBY FASTIGHETS AB


Namn: PIA ANDERSSON


Namn: Mikael Elveroth

Ort: Bara

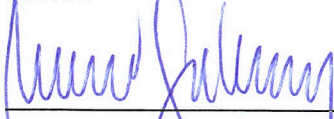
Datum: 2018-06-11

Ort: Bara

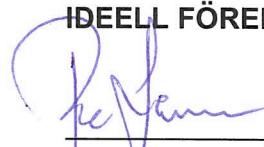
Datum: 2018-06-11

PGA OF SWEDEN NATIONAL AB


Namn: Thomas Stenberg

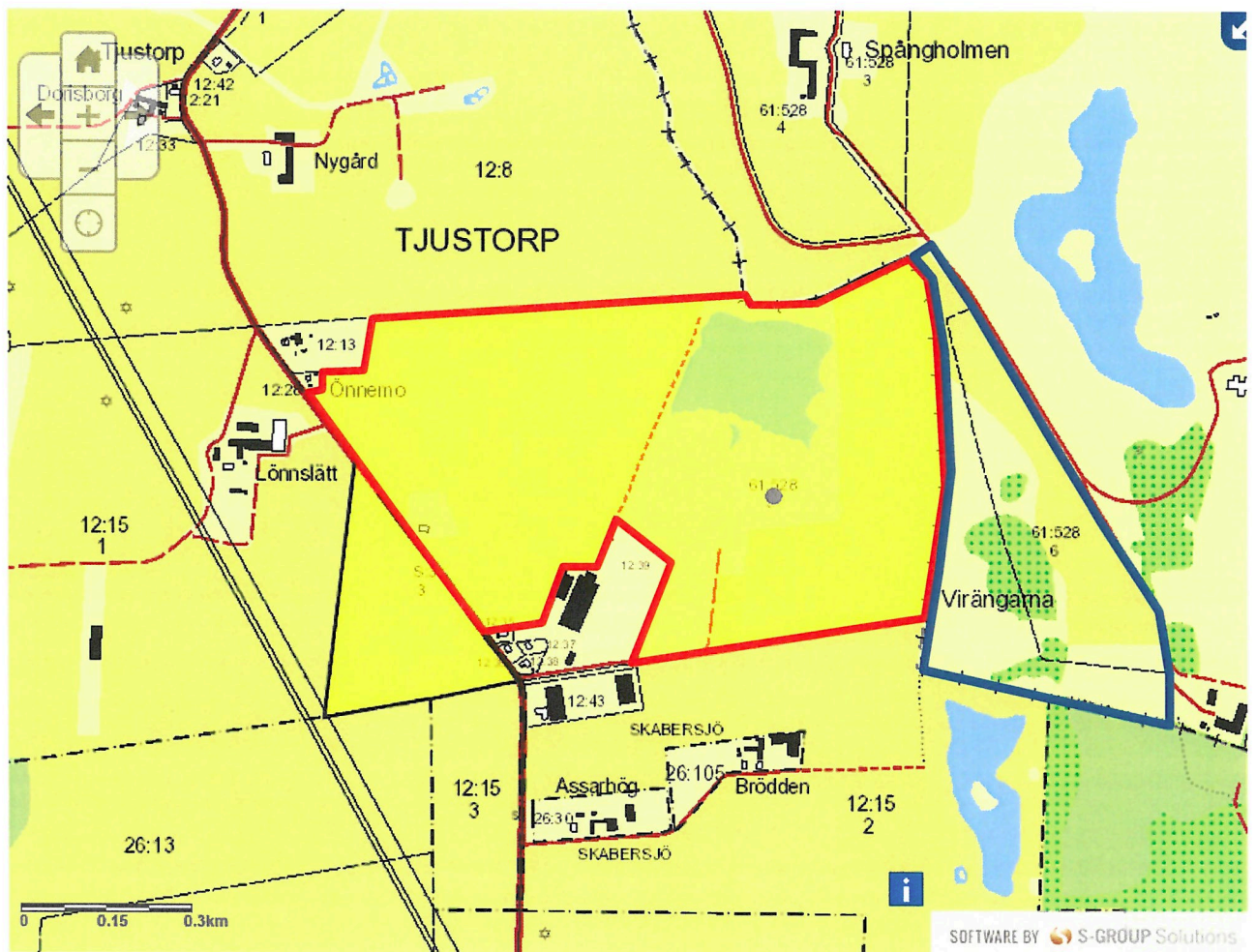

Namn: Mikael Sundberg

**SVENSK GALOPP
IDEELL FÖRENING**


Namn: Per Larsson

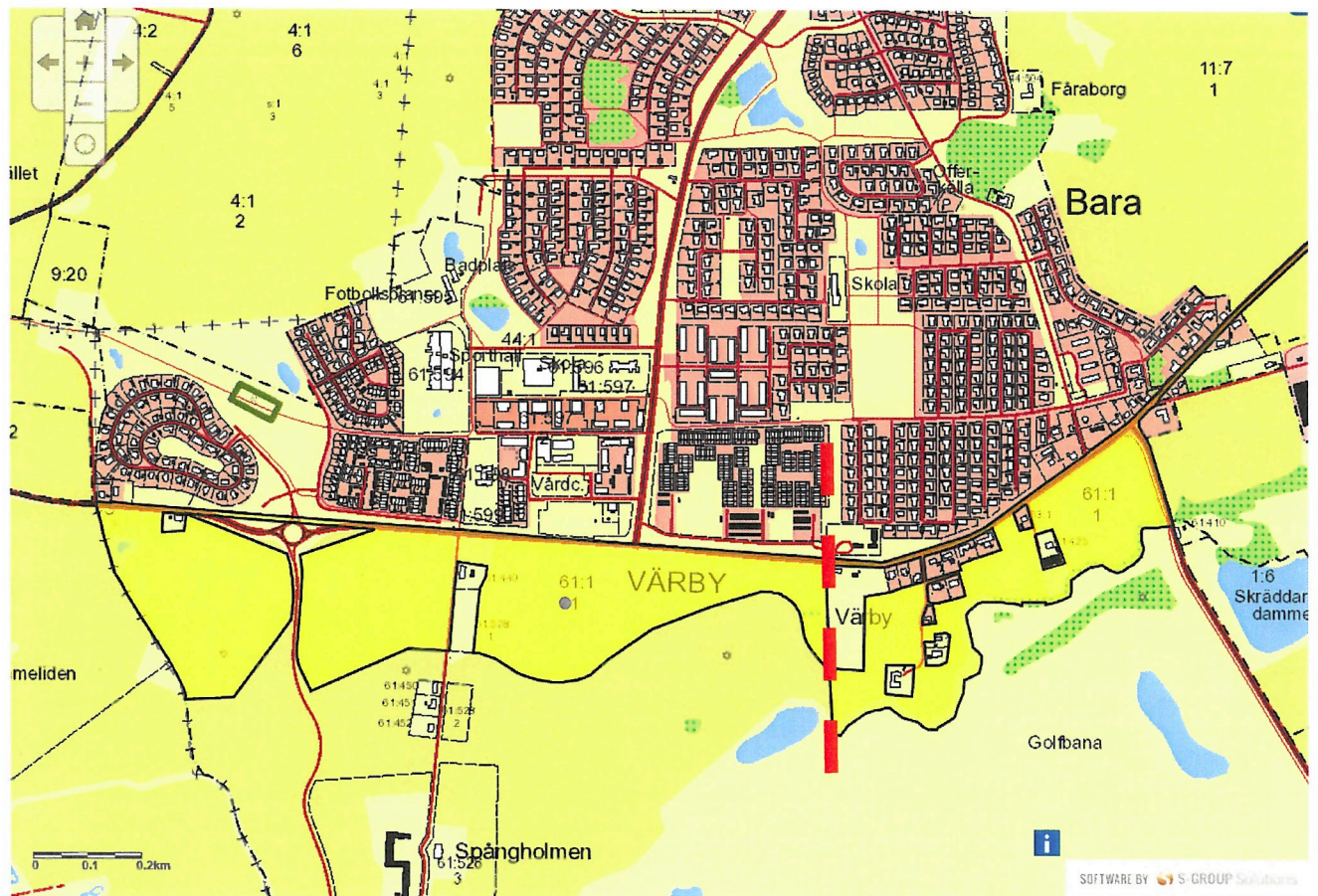

Namn: Anders Östberg

VÄRBY 61:528 (5) (Röd begränsningslinje)

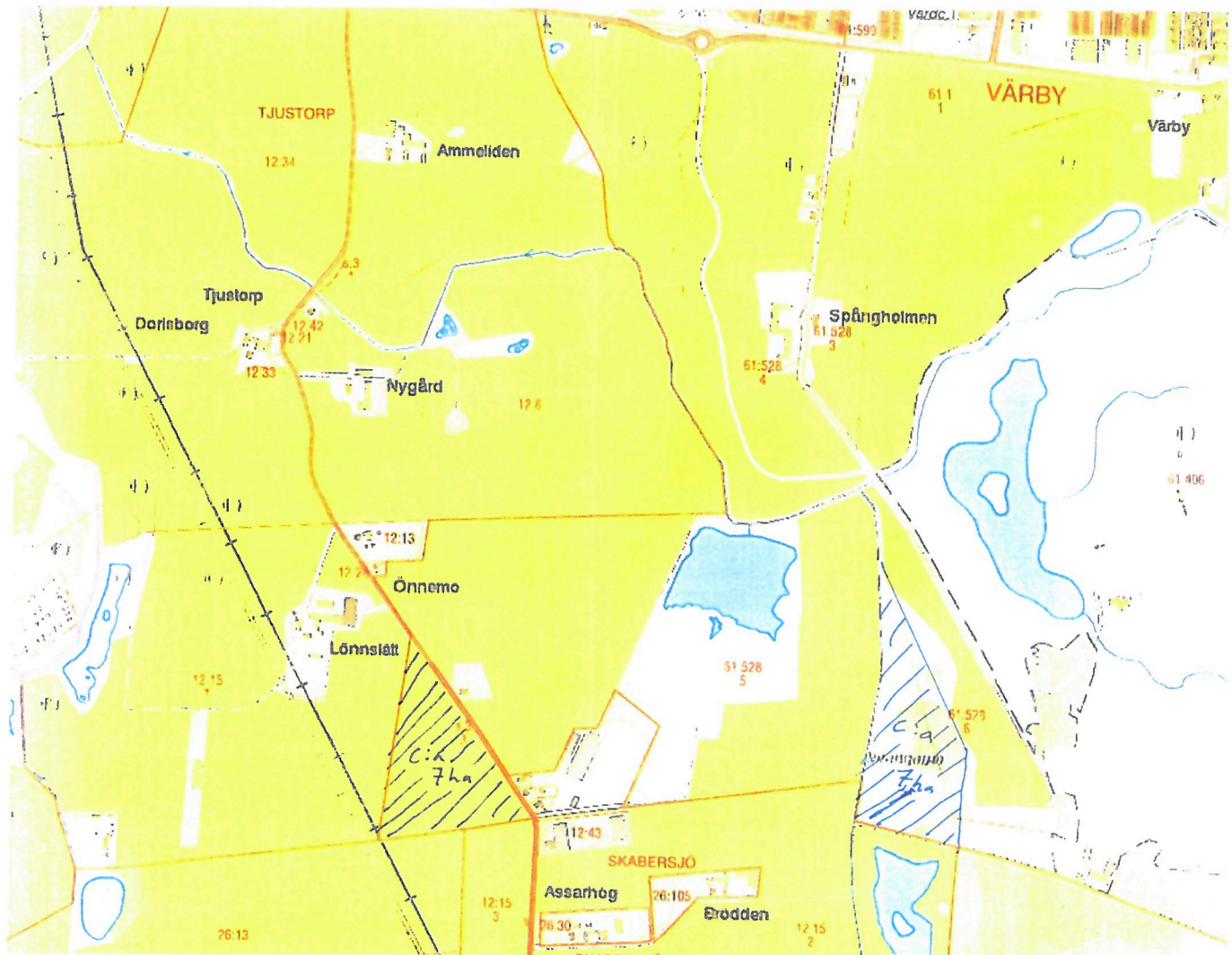


VÄRBY 61:1

Aktuellt område för avsiktsförklaringen är markerad med gult och omfattar området väster om streckad röd linje.



Övrig mark (skrafferat blå) som är intressant för vidare förhandling mellan Galoppen och Värby/PGA



SAMVERKANSAVTAL AVSEENDE BARA SÖDER

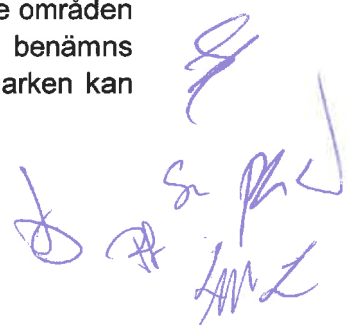
DETTA SAMVERKANSAVTAL (detta "Avtal") är träffat denna dag mellan:

- (1) **Svedala kommun**, org.nr 212000-1074, 233 80 Svedala ("**Kommunen**");
- (2) **Värby Fastighets AB**, org.nr 556703-4771, c/o PEAB Sverige AB, Box 808, 169 28 Solna; ("**Värby**");
- (3) **SVENSK GALOPP ideell förening**, org.nr 802001-1725, Hästsportens Hus, 161 89 Stockholm; ("**Galoppen**"); och
- (4) **PGA of Sweden National AB**, org. nr 556603-1026, Box 5, 233 02 Bara ("**PGA**")

Kommunen, Värby, Galoppen och PGA benämns fortsättningsvis var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen, Värby och Galoppen för en dialog om kommande exploatering av det område som har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.1, och som fortsättningsvis benämns för "**Bara Söder**".
- 1.2 Bara Söder är beläget i Bara, söder om Malmövägen och i anslutning till befintlig golfbana, PGA Sweden National.
- 1.3 I Kommunens nya översiktsplan, vilken antagits av kommunfullmäktige i Kommunen 2018-11-28, utpekas olika områden inom Bara Söder, såsom
 - besöksnäring, fritid,
 - utbyggnadsområde för bostäder som inkluderar områden för allmännyttig verksamhet såsom exempelvis förskola och skola, och
 - utbyggnadsområde för verksamheter.
- 1.4 Parterna har den 2018-06-11 ingått en avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") som redovisar Parternas avsikter såvitt avser olika kommande markförvärv inom Bara Söder.
- 1.5 Galoppen har för avsikt att etablera en större galoppanläggning inom Galoppområdet (se definition i Avsiktsförklaringen), och på mark i anslutning därtill, med tävlingsbana, träningsytor, stallplatser för ca 250 hästar, tillhörande bebyggelse och parkeringsytor ("**Galoppanläggningen**"). För att kunna uppföra Galoppanläggningen behöver Galoppen förvärva erforderlig mark. Förutsättningarna för sådant förvärv redovisas i Avsiktsförklaringen.
- 1.6 Värby, och PGA såvitt avser Backahusen och del av Virängarna, avser att utveckla Ersättningsmarken (se definition i Avsiktsförklaringen och markeringar på Bilaga 1.1) och de kringliggande områdena Spångholmsgården med Radbyn, Backahusen och Virängarna för bl.a. hotell- och konferensanläggning och bostadsbebyggelse. Värby äger huvuddelen av nu angivna områden, förutom Ersättningsmarken som Värby avser att förvärva från Kommunen enligt vad som närmare anges i Avsiktsförklaringen, och PGA äger en mindre del. De områden som Värby och PGA avser att utveckla enligt denna punkt 1.6 benämns fortsättningsvis "**Värbys och PGA:s Områden**". Inom Ersättningsmarken kan



Kommunen komma att ställa krav på att en tomt för allmännyttig verksamhet, såsom exempelvis förskola, ska placeras. Denna tomt benämns fortsättningsvis **"Allmännyttiga tomten"**. Kommunen och Värby ska gemensamt bestämma den Allmännyttiga tomtens lokalisering. Det kan vid detta Avtals undertecknande inte avgöras definitivt behov eller omfattning av en sådan tomt. Eventuella behov kommer att hanteras i detaljplanearbetet och regleras i kommande exploateringsavtal. För det fall det planläggs ett område för den Allmännyttiga tomten ska Kommunen, eller bolag som Kommunen anvisar, i kommande exploateringsavtal förvärva den Allmännyttiga tomten från Värby för en köpeskilling som medför samma kvadratmeterpris som Värby utger till Kommunen för Ersättningsmarken. Belägenheten av den Allmännyttiga tomten ska avgöras efter samråd mellan Kommunen och Värby/PGA inom ramen för detaljplaneprocessen. Om den Allmännyttiga tomten aktualiseras ska definitionen **"Bara Söder"** ovan inte omfatta det området som utgör den Allmännyttiga tomten.

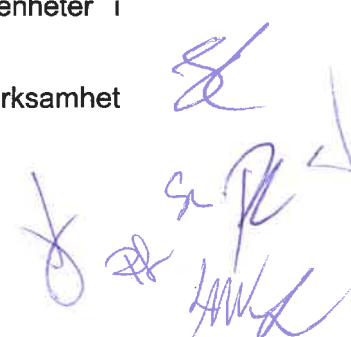
- 1.7 Utvecklingen av Värbys och PGA:s Områden och etableringen av Galoppplanläggningen förutsätter bl.a. att detaljplaner antas för områdena. Parterna är medvetna om att Kommunen inte genom avtal kan binda sig till att fatta ett visst beslut som ska fattas av kommunfullmäktige eller nämnd. Detta Avtal innefattar således inget åtagande att besluta om antagande av detaljplaner som medger åtgärder inom Bara Söder. Parterna ska dock gemensamt verka för att detaljplanerna innefattar ovan angivna delar.
- 1.8 Mot ovanstående bakgrund avser detta Avtal att på ett övergripande plan redovisa
- a) dels Parternas gemensamma avsikter kring förutsättningarna och villkoren för en kommande exploatering av Bara Söder,
 - b) dels Kommunens, Värbys, PGA:s och Galoppens åtaganden om kommande samverkan i syfte att möjliggöra exploateringen av Bara Söder.
- 1.9 Detta Avtal utgör ingen förpliktelse för någon Part att framöver ingå exploateringsavtal, marköverlåtelseavtal eller annat avtal avseende projekten. Detta Avtal innefattar dock förpliktelser, under detta Avtals löptid, om samverkan i punkten 5, ekonomi i punkten 8.6 och organisation (i relevanta delar) i punkten 9 nedan.

2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGEN

2.1 Värbys och PGA:s Områden, m m

2.1.1 Avsikten är att Värbys och PGA:s Områden ska planeras för följande bebyggelse:

- Hotell, spa och konferensanläggning såvitt avser Spångholmsgården;
- Radbyn samt Backahusen med bostäder;
- Virängarna (Skogshusen) med bostäder;
- Ersättningsmarken med minst 400 bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus, radhus, parhus och/eller villor;
- Inom Bara Söder kan också ges möjlighet till allmännyttig verksamhet såsom den Allmännyttiga tomten.



2.1.2 Det noteras att den under punkten 2.1.1 ovan beskrivna avsikten avseende omfattning och utformning av bebyggelse kan komma att revideras utifrån de överväganden och utredningar som kommer att genomföras i de kommande detaljplanprocesserna, jfr punkten 2.3.1. Värbys utgångspunkt är, vilket angivits i Avsiktsförklaringen, att Ersättningsmarken ska medge bebyggelse om minst 400 bostäder. Om Ersättningsmarken inte medger bebyggelse om minst 400 bostäder kan detta medföra att Värby inte får ekonomisk bärighet att genomföra exploateringen av Ersättningsmarken.

2.1.3 För delar av Värbys och PGA:s Områden föreligger ett av Värby framtaget koncept för utbyggnad av hotell, konferens och spa, se Bilaga 2.1.3.

2.1.4 Byggnationen ska genomföras etappvis.

2.2 Galoppområdet

2.2.1 Avsikten är att Galoppområdet ska planeras för Galoppanläggningen. För att kunna uppföra Galoppanläggningen kan Galoppen behöva förvärva även annan mark utöver Galoppområdet, däribland mark som PGA eller Värby äger. Sådan mark som är belägen utanför Galoppområdet, och som kommer krävas för uppförandet av Galoppanläggningen, kommer också att behöva planläggas.

2.2.2 Inom Galoppområdet finns en deponi som inte längre används. Sydskanes Avfallsaktiebolag – Sysav – har varit verksamhetsutövare för deponin.

2.2.3 Värby har inom fastigheten Svedala Värby 61:528 utfört fyllnadsåtgärder med massor som hämtats från andra platser. Länsstyrelsen har bedömt att delar av massorna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, och har genom beslut den 8 mars 2018 förelagt Värby att upprätta en provtagningsplan. Värby ska följa de myndighetsförelägganden som slutligt kan komma att aktualiseras.

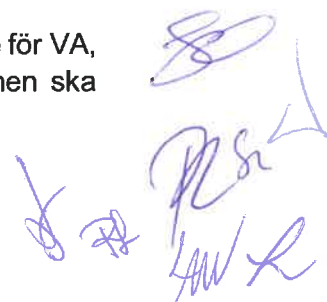
2.3 Gemensamt för Bara Söder

2.3.1 Utformningen och omfattningen av bebyggelsen inom Bara Söder kommer att bli föremål för överväganden och utredningar i kommande detaljplanprocesser.

2.3.2 Ambitionen för byggnation inom Bara Söder är följande. Bara Söder ska utformas kretsloppsanpassat för en hållbar utveckling med naturanpassad grönstruktur och lokalt omhändertagande av dagvatten. Energiförsörjningen ska utformas efter principen energisnål bebyggelse med låg totalförbrukning. Kommunens dagvattenstrategi ska tillämpas och vad som anges i särskilda dagvattenutredningar, som kommer att tas fram inom ramen för detaljplanläggningen, ska följas. De särskilda dagvattenutredningarna ska omfatta hela Bara Söder och inte enbart respektive detaljplan. Ovan angiven ambition innebär inte krav som går utöver vad som följer av BBR.

2.3.3 Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom de aktuella områdena. Vissa anläggningar kan dock komma att ingå i gemensamhetsanläggning på kvartermark. Vad avser Galoppområdet är det Parternas utgångspunkt att allmän platsmark ska minimeras och att det huvudsakligen är eventuella områden som omfattas av strandskydd som skulle kunna vara aktuella som allmän plats.

2.3.4 Värbys och PGA:s Områden ska ingå i Kommunens verksamhetsområde för VA, innefattande vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten, och Kommunen ska



sålledes vara huvudman för VA-anläggningen fram till förbindelsepunkt. Galoppområdet (och de markområden som eventuellt förvärfas från PGA eller Värby för Galoppområdet) ska inte ingå i Kommunens verksamhetsområde för VA (såvida inte detta de facto krävs enligt lag eller annan författning). Kommunen och Galoppen kan dock komma att träffa särskilt avtal om att Kommunen mot ersättning tillhandahåller viss begränsad mängd vatten till (vattenförsörjning) och bortleder viss begränsad mängd spillvatten från Galoppområdet. Sådant särskilt avtal kräver separat överenskommelse mellan Kommunen och Galoppen och ska i förekommande fall också reglera Galoppens andel avseende sådana kostnader som anges i punkten 3.3.1 och vilka anslutnings- och bruksavgifter som Galoppen ska erlägga till Kommunen. Avtal om bortledning av dagvatten eller dränvatten kommer dock inte att ingås, varmed Galoppen får hantera dagvatten och dränvatten utan insats från Kommunen.

- 2.3.5 Kommunen kan ha behov av mindre allmänna anläggningar inom Bara Söder för att klara försörjning inom området, såsom exempelvis elskåp, pumpstationer och tryckstegringsanläggningar. Kommunen har vid detta Avtals undertecknande inte närmare analyserat behovet härav. Eventuellt behov kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.
- 2.3.6 Kommunen ska äga rätt att vederlagsfritt förvärva mark som ska komma att utgöra allmän plats. Kommunen ska vidare äga rätt att vederlagsfritt få sådana servitut och nyttjanderätter upplåtna till sig som behövs för anläggandet av allmänna anläggningar inom Bara Söder. Beträffande befintlig infartsgata, se punkten 3.2.3 nedan.
- 2.3.7 En tidplan ska upprättas för exploateringen för att samordna utförandet. För det fall genomförandet av exploateringen väsentligen avviker från tidplanen ska Kommunen, Värby, PGA och Galoppen efter skriftlig överenskommelse upprätta en ny tidplan att ersätta den gällande tidplanen.
- 2.3.8 Kommunen, Värby, PGA och Galoppen är medvetna om att Tjustorps industriområde ligger nära Bara Söder och att det där har bedrivits industriverksamhet under lång tid. Inom industriområdet förekom en brand i ett sockerlager under år 2014. Vid markundersökning som genomförts under år 2017 upptäcktes något för höga halter av arsenik i grundvattnet och vid ett av jordproven överskreds gränsvärdet för mindre känslig markanvändning. Källan till halterna av arsenik är okänd.
- 2.3.9 Vid arbetet med kommande detaljplan och exploateringsavtal ska ambitionen vara att Kommunens miljömålsprogram ska följas helt eller delvis. Ovan angiven ambition innebär inte krav som går utöver vad som följer av BBR.
- 2.3.10 Inom Bara Söder finns strandskyddsområde, riksintresse för natur- och kulturmiljö samt friluftsliv och rörligt friluftsliv. Detta ska tas hänsyn till vid kommande detaljplanering. Åtgärder för att klara krav kommer att preciseras och regleras i kommande exploateringsavtal eller detaljplan.
- 2.3.11 Exploateringen inom Bara Söder kommer sannolikt att aktualisera omprövningar av flera dikningsföretag. Detta kan komma att generera behov av utredningar. Den Parts exploatering som medför behov av sådana omprövningar och/eller utredningar ska bära kostnaderna för detta.



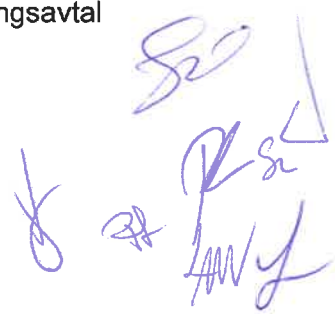
3 INFRASTRUKTUR OCH ALLMÄN PLATS

3.1 Trafiklösningar

- 3.1.1 Värby, PGA och Galoppen är medvetna om att utbyggnaden av Bara Söder kan medföra krav på nya trafiklösningar, bl a kan cirkulationsplatser behöva anordnas för tillfart till Bara Söder. Även andra åtgärder kan komma att bli aktuella som t.ex. anläggande av cykel- och gångbanor, belysning, gatuträd mm. Parterna är medvetna om att den kommande detaljplanläggningen inom Bara Söder kan komma bli beroende av sådana åtgärder, varvid Parterna ska överenskomma om en fördelning av sådana kostnader om man önskar gå vidare med detaljplanläggningen. Kostnaden ska därvid fördelas med hänsyn till nyttan för de parter, inom och utom avtalet, som har fördel av förändringen. Standarden på väg 841 kan komma att behöva förbättras och utformningen förändras. Eventuell kostnad ska fördelas med hänsyn till nyttan för de som nyttjar väg 841. Kostnadsreglering enligt ovan regleras i förekommande fall i kommande exploateringsavtal och först genom ingåendet av exploateringsavtal uppkommer ersättningsskyldighet gentemot Kommunen. Ersättning för kostnader erlägges allteftersom kostnaderna uppstår.

3.2 Allmän plats

- 3.2.1 Utgångspunkten är att Kommunen ska upphandla projektering och utförande av samtliga erforderliga åtgärder för allmänna anläggningar som föranleds av exploateringen av Bara Söder. Värby, PGA, Galoppen och ägaren av den Allmännyttiga tomten ska, för sin respektive andel, ersätta Kommunen för kommunens faktiska kostnader (interna och externa) för arbetena, samt för eventuella kostnader för mindre förvärv från annan av mark som utgör allmän plats. Kommunen ska därigenom få full kostnadstäckning. Detta regleras närmare i kommande exploateringsavtal och först genom ingåendet av exploateringsavtal uppkommer ersättningsskyldighet gentemot Kommunen. Parterna ska enas om standarden på de allmänna anläggningarna och, i den mån så är möjligt enligt lag, ska Värby, PGA och Galoppen erbjudas möjlighet att delta i projekteringsarbetet. För att undvika missförstånd noteras särskilt att vad som anges i denna punkt inte avser VA-anläggningar.
- 3.2.2 Den Allmännyttiga tomtens andel av kostnaderna enligt ovan ska fastställas utifrån areal kvartersmark hos Allmännyttiga tomtens i förhållande till sammanlagd areal kvartersmark hos Värbys och PGA:s Områden. Exempel: Om Värbys och PGA:s Områden har en areal kvartersmark om 500 000 kvadratmeter och den Allmännyttiga tomten har en areal kvartersmark om 10 000 kvadratmeter ska den Allmännyttiga tomtens kostnad vara 2 procent av kostnaden för Värbys och PGA:s Områden ($10\,000 / 500\,000 = 2$ procent) efter antalet kvadratmeter kvartersmark som den Allmännyttiga tomten omfattar.
- 3.2.3 PGA ska till Kommunen överlämna befintlig infartsgata till Bara Söder vid tidpunkt som Parterna kommer överens om. Infartsgatan är markerad på bifogad karta, Bilaga 3.2.3. PGA ska på egen bekostnad utöva tillsyn och drift av infartsgatan fram till överlämnandet. Parterna ska överenskomma om fördelning av eventuell ersättning till PGA för överlämnandet. Detta regleras närmare i kommande exploateringsavtal och först genom ingåendet av exploateringsavtal kan ersättningsskyldighet uppkomma.



3.3 Vatten- och avlopp

- 3.3.1 Värby, PGA och ägaren av den Allmännyttiga tomten ska i den omfattning som överenskomms i kommande exploateringsavtal svara för en sådan skäligen andel av kostnader för eventuellt erforderliga förstärkningsåtgärder av överföringsledning för avlopp till Malmö som motsvarar deras förväntade nyttjande av den sammantagna kapaciteten i överföringsledningen/-arna efter utförda förstärkningsåtgärder. Motsvarande ska gälla för ytterligare åtgärder (som inte finansieras genom anläggningsavgift) som på grund av exploateringen därutöver kan komma att bli nödvändiga i befintligt VA-system, såsom åtgärder avseende vattenreservoarer och pumpstationer samt utökade ledningsdimensioner. För det fall särskilt avtal enligt punkten 2.3.3 träffas mellan Kommunen och Galoppen ska sådant avtal också reglera Galoppens andel för de kostnader som anges ovan i denna punkt.
- 3.3.2 Utöver vad som anges ovan ska Värby och PGA erlägga anläggningssavgift för VA enligt den VA-taxa som är aktuell när förbindelsepunkter anvisas.
- 3.3.3 För det fall särskilt avtal enligt punkten 2.3.4 träffas mellan Kommunen och Galoppen ska sådant avtal också reglera vilka anslutnings- och brukningsavgifter som Galoppen ska erlägga till Kommunen.
- 3.3.4 Vad som anges i denna punkt 3.3 ska i förekommande fall regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

4 BYGGPROCESSERNA

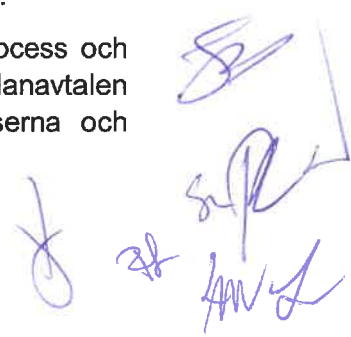
- 4.1 Byggprocesserna ska genomföras i nära samverkan mellan Kommunen och Värby, PGA respektive Galoppen, med berörda myndigheter, samt övriga berörda.

5 AFFÄRSSTRUKTUR – SAMVERKAN I PROJEKTEN

- 5.1 Parterna ska samverka i syfte att kunna möjliggöra exploatering av Bara Söder enligt vad som anges i detta Avtal.
- 5.2 Exploateringsprojekten bygger på en nära samverkan mellan Parterna. Projekten ska präglas av stor öppenhet och Parterna ska aktivt verka för att uppnå god samverkan.
- 5.3 Parterna ska regelbundet delge varandra sådan information som är av betydelse för projekten. Projekten ska även i övrigt präglas av samförstånd och hänsyn för att kunna genomföras på det för Parterna bästa sättet.

6 DEN FORTSATTA PROCESSEN – TILLKOMMANDE HANDLINGAR OCH AVTAL

- 6.1 Detta Avtal ligger inledningsvis till grund för exploatering av Bara Söder enligt vad som anges häri.
- 6.2 Utöver de marköverlåtelseavtal som berörs i Avsiktsförklaringen är avsikten att Parternas samverkan ska kunna leda fram till att planavtal och exploateringsavtal kan tecknas mellan Kommunen och Värby, PGA respektive Galoppen.
- 6.3 Planavtal ska tecknas inför påbörjandet av respektive detaljplaneprocess och ingås mellan Kommunen och Värby, PGA respektive Galoppen. Planavtalen reglerar Parternas respektive ansvarsområden under planprocesserna och



Parternas ersättningsansvar för plankostnader. Utgångspunkten är att Värby, PGA respektive Galoppen ska ersätta Kommunen med en avgift för nedlagd arbetstid i samband med planläggning enligt av Kommunens kommunfullmäktige fastlagd taxa (*Plan- och bygglovtaxa inklusive mätning för brandfarliga varor i Svedala kommun, Bilaga 6.3*) samt, enligt Kommunens skäliga bedömning, nödvändiga externa kostnader för detaljplanernas framtagande (inklusive bl.a. kostnader för utredningar som Kommunens beställer) samt att Värby, PGA respektive Galoppen ska svara för att på egen bekostnad tillhandahålla ritningar och utredningar som är erforderliga för detaljplanernas framtagande. Avsikten är att Värby, PGA och Galoppen ska ta en aktiv roll under detaljplaneprocesserna och samverka med Kommunen.

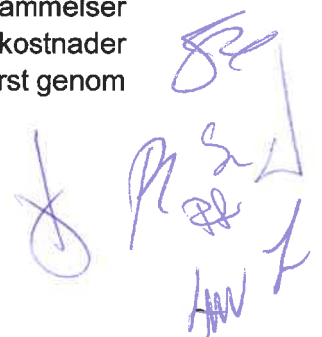
- 6.4 Parterna är medvetna om att det under planprocesserna och Parternas fortsatta samverkan kan uppkomma förändrade och/eller nya förutsättningar för exploateringen av Bara Söder som kan ha avgörande påverkan på Parternas respektive exploateringsprojekt.
- 6.5 Avsikten är att exploateringsavtal ska upprättas och till fullo ersätta detta Avtal såvitt avser det område som exploateringsavtalet omfattar. Exploateringsavtal utarbetas och förhandlas parallellt med framtagandet av detaljplan och behandlas samtidigt med detaljplanen i Kommunens kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska bl.a. omfatta parternas åtaganden kring genomförandet av detaljplan och om Värbys, PGA:s respektive Galoppens åtaganden att utge ersättningar till Kommunen för Kommunens kostnader för anordnandet av allmänna platser och andra anläggningar som bebyggelsen i detaljplanen medför. Exploateringsavtalen ska ta sin utgångspunkt i vad som anges i detta Avtal och beakta sådana förändrade och/eller nya förutsättningar som uppkommer efter dagen för detta Avtals undertecknande.
- 6.6 Kvalitetsprogram, som ingår i detaljplan, ska inte gå utöver vad som följer av BBR, tas fram gemensamt och ska bifogas exploateringsavtal samt omfattas av exploatörens åtagande.

7 TIDPLAN

- 7.1 Avsikten är att detaljplanen för Spångholmsgården ska vinna laga kraft under Q1 år 2020 och ambitionen är att övriga detaljplaner för Värbys och PGA:s Områden ska vinna laga kraft under åren 2020-2022 och första byggstart planeras för närvarande till 2020. Utbyggnadsperioden beräknas till cirka 15 år.
- 7.2 Ambitionen är att detaljplanen för Galoppområdet ska vinna laga kraft under 2021 och byggstart planeras till 2022. Utbyggnadsperioden beräknas till ca 5 år.

8 EKONOMI

- 8.1 Planavtalen kommer att reglera Parternas ekonomiska mellanhavanden kopplat till planprocesserna i enlighet med vad som anges i punkten 6.2 ovan.
- 8.2 Exploateringsavtalen kommer att reglera Parternas ekonomiska mellanhavanden kopplat till genomförandet av detaljplanerna
- 8.3 Exploateringsavtalen kommer vidare att innefatta ersättningsbestämmelser genom vilka Kommunen med skäligt belopp ska få ersättning för de kostnader som Kommunen har för konstnärlig utsmyckning inom Bara Söder. Först genom



ingående av exploateringsavtal uppkommer ersättningsskyldighet gentemot Kommunen.

- 8.4 I kommande exploateringsavtal kan det komma att finnas vitesklausuler till förmån för Kommunen som påtryckningsmedel för att få till stånd byggnation och central infrastruktur i området inom en viss tidsperiod. Eventuella vitesklausuler ska innehålla rätt för exploatören att få tidsförlängning kopplat till i exploateringsavtalet preciserade omständigheter utanför exploatörens kontroll. Se särskilt punkten 2.3.4 i Avsiktsförklaringen avseende Galoppanläggningen. Vad gäller Värby ska särskilt beaktas att Värby, som en del av genomförandet av Bara Söder, har sålt delar av den mark som ingår i Galoppanläggningen till Kommunen.
- 8.5 I exploateringsavtal kommer betryggande säkerhet krävas för de åtaganden som exploatören påtar sig.
- 8.6 Värby, PGA och Galoppen ska bära Kommunens samtliga interna kostnader som är hänförliga till kommande arbete med framskrivning av planbesked, planavtal, fastighetsöverlåtelseavtal och exploateringsavtal. Ersättning utgår med timtaxa enligt Bilaga 6.3. Utöver vad som uttryckligen framgår av detta Avtal är externa konsultkostnader ersättningsgilla endast efter att de i förväg godkänts av den exploatör som Kommunen avser att påföra kostnaderna. Kostnader som avser avtal som endast en av Galoppen, Värby eller PGA är part i ska endast den parten ersätta Kommunen för, och kostnader som avser avtal som en eller alla av Värby, PGA och Galoppen är part i ska delas lika dem emellan. Kommunen fakturerar kostnader löpande.

9 ORGANISATION

- 9.1 Projektet leds av en exploateringsgrupp bestående av representanter från Kommunen (tjänstemän) och relevant exploatör. Kommunen utser ordförande i exploateringsgruppen.

10 INFORMATION OM PÅGÅENDE PROJEKT I BARA

- 10.1 Parterna är informerade om att det för närvarande pågår utbyggnad av Bara Backar med ca 300-350 bostäder i främst villabebyggelse samt till en mindre del i hyresbostäder.

11 SAMVERKANSAVTALETS UPPHÖRANDE

- 11.1 Detta Avtal ska automatiskt upphöra att gälla för det fall någon detaljplan för Bara Söder inte har antagits genom beslut som vunnit laga kraft senast fem (5) år efter undertecknandet av detta Avtal. Parterna kan överenskomma om förlängning av den nu angivna tiden. För det fall detta Avtal upphör att gälla ska de förpliktelser som infallit eller dessförinnan fullgjorts dock inte påverkas. Ingen Part ska i övrigt äga rätt till ersättning från annan Part till följd av att detta Avtal upphör.
- 11.2 För det fall Kommunen och Värby, PGA eller Galoppen ingår exploateringsavtal avseende någon del av Bara Söder, ska vad som anges i sådant exploateringsavtal vid motstridigheter gälla före detta Avtal såvitt avser det område som exploateringsavtalet avser, förutsatt att eventuella villkor för exploateringsavtalets giltighet uppfylls.



12 ÄNDRINGAR ELLER TILLÄGG

Varje ändring eller tillägg till detta Avtal kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till detta Avtal och som undertecknas av Parterna.

13 ÖVERLÅTELSE

Part äger inte rätt att överlåta rättighet eller skyldighet enligt detta Avtal till tredje man utan övriga Parters skriftliga medgivande.

14 LAGVAL OCH TVIST

14.1 Svensk rätt ska äga tillämpning på detta Avtal.

14.2 Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans.

[Signaturer på följande sida]

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'S' and several other initials and names.

Detta Avtal har upprättats i fyra (4) exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort: Svedala
Datum: 190624

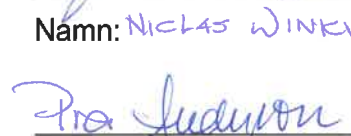
Ort: Svedala
Datum: 19-06-28

SVEDALA KOMMUN


Namn: Johan Lundgren

Namn: Linda Allansson-Wester

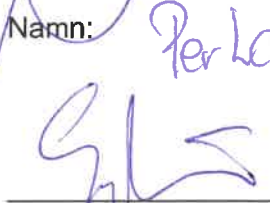
VÄRBY FASTIGHETS AB


Namn: NICLAS WINKVIST

Namn: PIA ANDERSSON

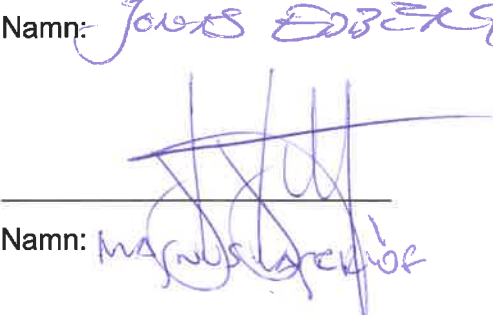
Ort: Svedala
Datum: 190628

Ort:
Datum:

**SVENSK GALOPP
IDEELL FÖRENING**


Namn: Per Larsson

Namn: Staffan Lidsjöom
och fullmakt

**PGA OF SWEDEN NATIONAL
AB**


Namn: JONAS EBBENS

Namn: MAGNUS LAREBORG

BILAGOR

- | | |
|--------------|--|
| Bilaga 1.1 | Karta med markering av området Bara Söder (innefattande markering av Backahusen, relevant del av Virängarna och Ersättningsmarken) |
| Bilaga 2.1.3 | Koncept för utbyggnad av hotell, konferens och spa |
| Bilaga 3.2.3 | Infartsgatan markerad på karta |
| Bilaga 6.3 | Timtaxa |

Bilaga 1.1 "Bara Söder"

 Avgränsningsområde

Redovisning av markanvändning enligt Översiktsplan antagen KF 2018-11-28

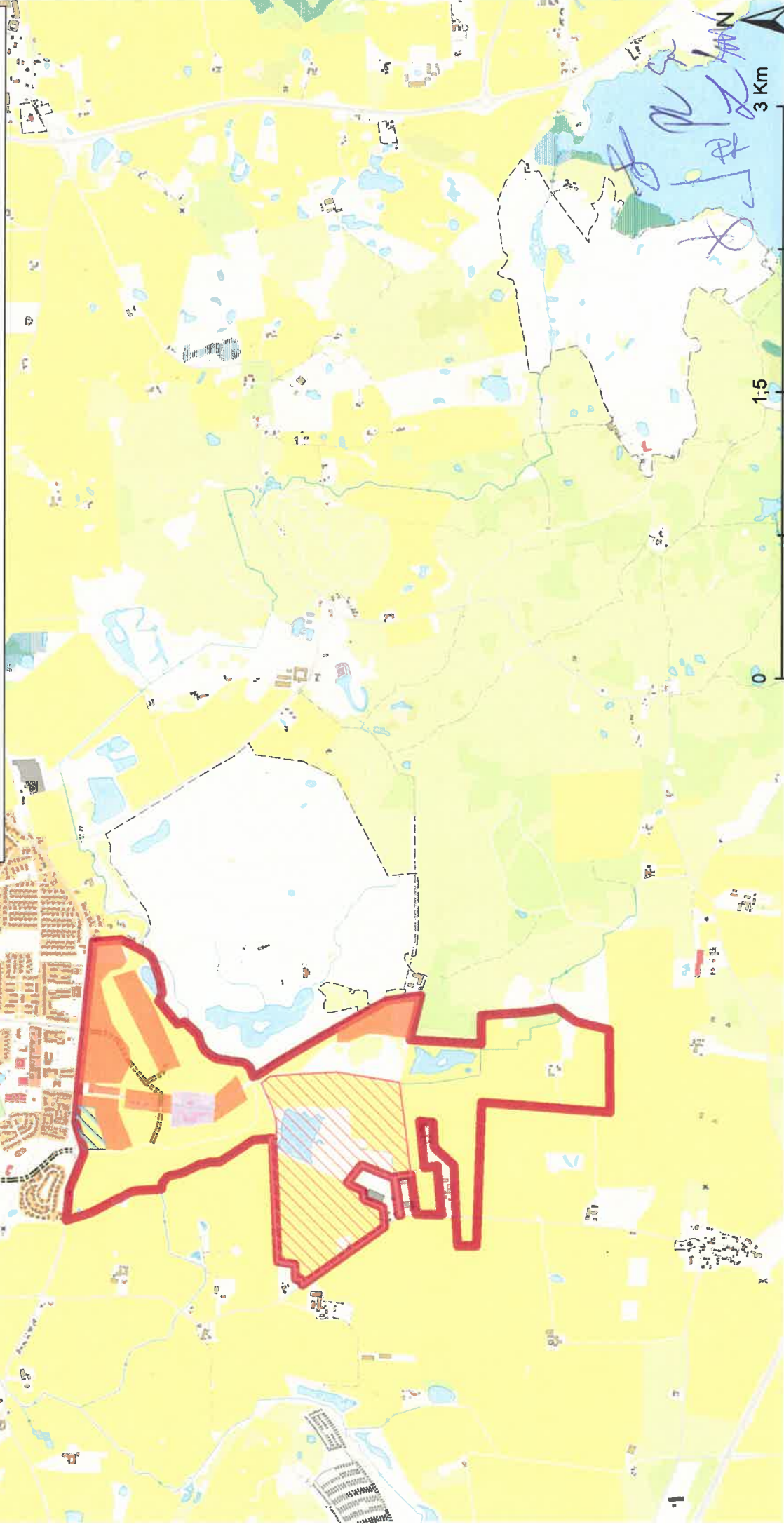
 Område för dagvattenhantering

 Utbyggnadsområde för bostäder under planperioden

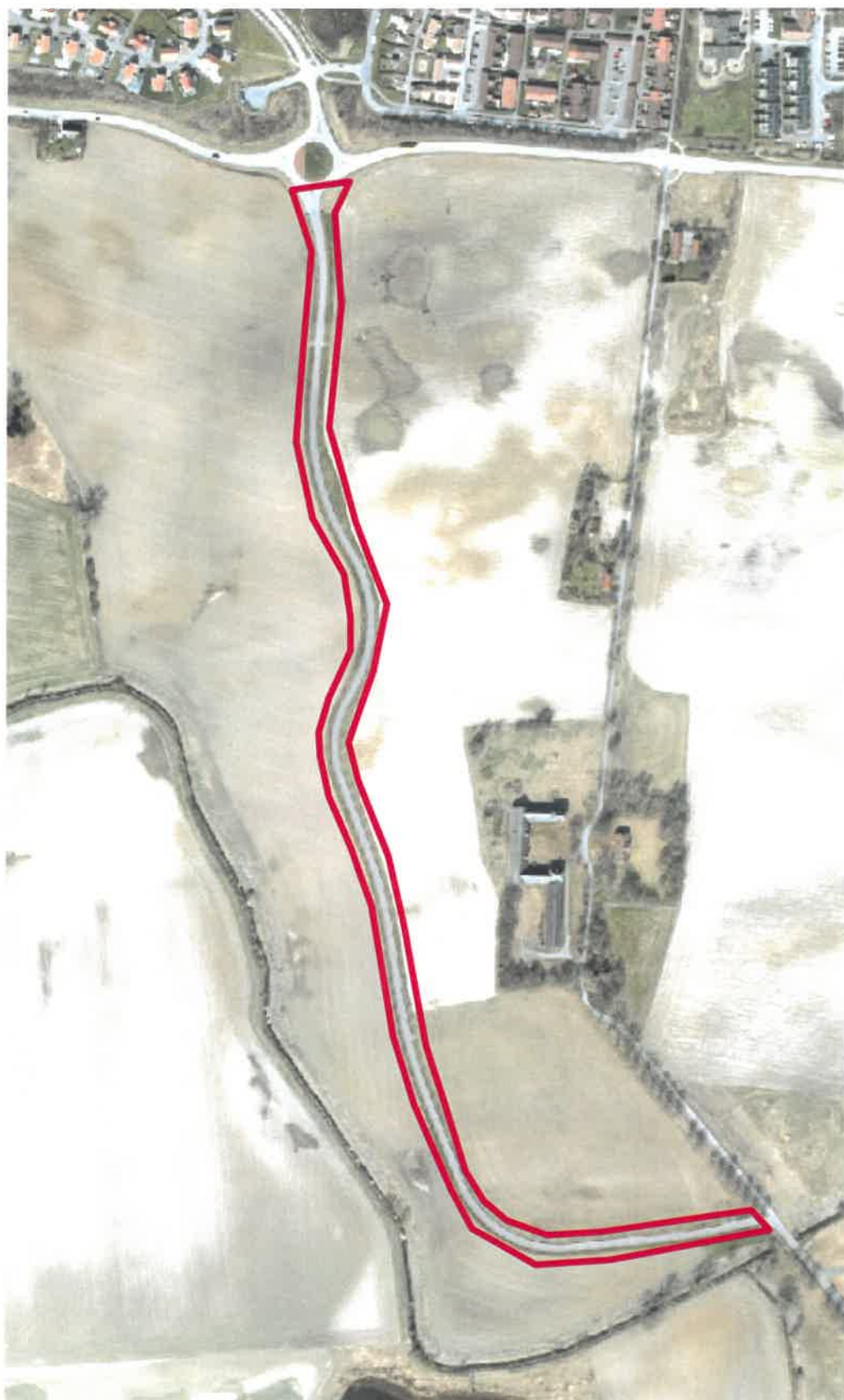
 Utbyggnadsområde för verksamheter under planperioden

 Besöksnäring/fritid

 Föreslagen vägdragning



Kartan över infartsvägen (Röd begränsningslinje)



Handwritten notes in blue ink, including the letters "R", "L", and "H" with various symbols and marks.

Real Estate

Advokatfirman Lindahl KB

Marknadsvärdebedömning av
del av fastigheterna

Värby 61:1, Värby 61:528 och
Värby 61:406 i Bara, Svedala
kommun

30 maj 2018
*Strictly private and
confidential*

PwC, Corporate Finance - Real Estate
2018-05-30

Erik Kasselstrand

Patrik Texell
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Innehåll

1	Uppdraget, förutsättningar	3
2	Värderingsobjekt 1 Värby 61:1 (del av) Markområde för framtida bostadsbebyggelse	6
3	Värderingsobjekt 2 Värby 61:528 (del av) Markområde för framtida galoppbana	13
4	Värderingsobjekt 3 Värby 61:406 och 61:528 (del av) Markområde för del av framtida galoppbana och framtida bostadsbebyggelse	17
5	Bilagor	23

Uppdraget, förutsättningar

Uppdraget, förutsättningar

Uppdraget

- PwC har av Advokatfirman Lindahl KB, "Uppdragsgivaren" eller "Lindahl", erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för tre objekt söder om Bara i Svedala kommun.
- Värdebedömningen omfattar tre värderingsobjekt:
 - 1) del av Värby 61:1 om ca 25,9 ha (värderingsobjekt 1)
 - 2) del av Värby 61:528 om ca 51,5 ha (värderingsobjekt 2),
 - 3) del av Värby 61:406 och Värby 61:528 (värderingsobjekt 3)("Fastigheterna" eller "Värderingsobjekten").
- Värderingsobjekt 1 ägs av Svedala kommun
- Värderingsobjekt 2 ägs av Värby Fastighets AB, 556703-4771, ett bolag inom Peab-koncernen.
- Värderingsobjekt 3 ägs till viss del av Värby Fastighets AB, 556703-4771, och till viss del av PGA of Sweden National AB, 556603-1026

Värdetidpunkt

- Värdetidpunkten är maj 2018.

Förutsättningar

- Värdebedömningen förutsätter att köparen till förekommande exploateringsområden står för och bekostar relaterade exploateringsåtgärder. Vidare förutsätter värdebedömningen att exploateringsmarken har normala grundförhållanden.

- I värdebedömningen beaktas inte kostnader för stämpelskatt eller eventuell belåning relaterat till värderingsobjekten.
- I värdebedömningen har inte tagits hänsyn till att det i samtliga fall krävs fastighetsbildningsåtgärder för att kunna överlåta/förvärva värderingsobjekten.

Sakunderlag

- Värdebedömningen grundas, vad avser sakuppgifter, på underlag enligt följande;
 - FDS-utdrag
 - Översiktsplan (ÖP)
 - Kartor
 - Uppmätning av värderingsobjektens ingående areal/arealer, utförd av Svedala kommun
 - Samt annan information som är av betydelse för uppdraget.

PwC har inte erhållit någon information om några planerade projekt. Inte heller har PwC erhållit någon information om förekommande arrendeavtal. PwC har inte utrett förekommande servitut eller andra nyttjanderätter.

Någon detaljerad kontroll av erhållna uppgifter utöver en allmän rimlighetskontroll har inte utförts inom ramen för uppdraget. Värderaren ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig de är lämnade av Uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Uppdraget, förutsättningar forts.

Miljö

- Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på Värderingsobjekten eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att mark och byggnader inom Värderingsobjekten inte är i behov av sanering och att det inte föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

Arkeologi

- Kontroll av eventuellt förekommande arkeologisk påverkan på Värderingsobjekten eller intilliggande fastigheter har inte utförts.

Information avseende värderingsobjekt 1

Fastighetsbeteckning:	Svedala Värby 61:1 (del av)
Tomtareal:	ca 25,9 ha
Lagfaren ägare:	Malmö stad (Enligt Uppdragsgivaren har Svedala kommun förvärvat Värderingsobjektet och kommer att på sikt bli lagfaren ägare)
Fastighetstyp:	Huvudsakligen åkermark med förväntningsvärden för främst bostadsbebyggelse

Information avseende värderingsobjekt 2

Fastighetsbeteckning:	Svedala Värby 61:528 (del av)
Tomtareal:	ca 51,5 ha
Lagfaren ägare:	Värby Fastighets AB, 556703-4771
Fastighetstyp:	Huvudsakligen åkermark.

Information avseende värderingsobjekt 3

Fastighetsbeteckning:	Svedala Värby 61:528 och Värby 61:406 (del av)
Tomtareal:	ca 19 ha
Lagfaren ägare:	Värby Fastighets AB, 556703-4771 PGA of Sweden National AB, 556603-1026
Fastighetstyp:	Grönområde (våtmark, ängsmark) med mindre skogsparti. Viss del har förväntningsvärden för bostadsbebyggelse.

Besiktning

- Värderingsobjekten har okulärbesiktigats 2018-05-23 av Erik Kasselstrand, PwC.
- Värdebedömningen grundas på markens skick vid besiktningstillfället. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Värderingsobjekt 1 Värby 61:1 (del av) Markområde för framtida bostadsbebyggelse



Allmänt om värderingsobjektet Värby 61:1, del av

Läge och omgivning

- Markområdet är beläget i Svedala kommun i Bara tätort, söder om Malmövägen. Per 2016-12-31 hade tätorten Bara 3 763 invånare jämfört med 3 440 invånare år 2010. En ökning med 40-50 invånare per år.

Värderingsobjektet

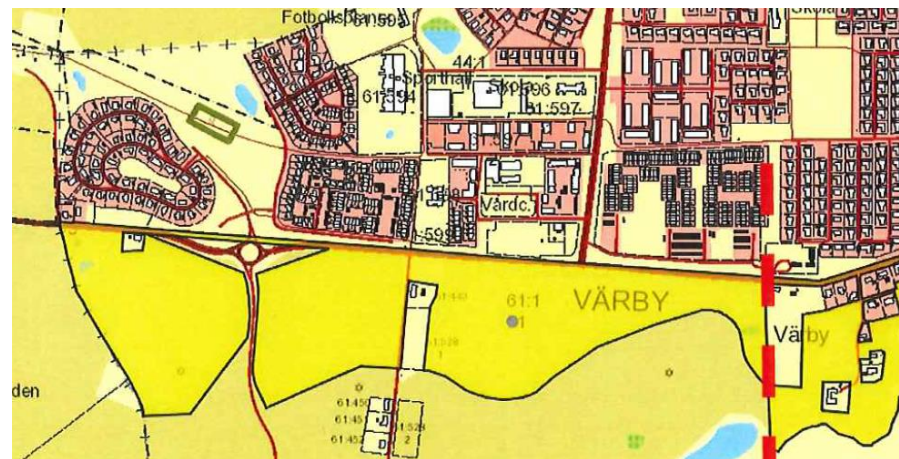
- Tomtarealen för värderingsobjektet har uppmätts av Svedala kommun till ca 259 000 kvm (25,9 ha).

Planförhållanden

- Enligt Svedala kommuns förslag till reviderad översiktsplan, som är på utställning under perioden 23 april – 25 juni 2018, anges största delen av värderingsobjektet till "Utbyggnadsområde för bostäder under planperioden. Medeltät bebyggelse."
- Kommunen skriver att "Söder om Malmövägen" föreslås ca 450 bostäder. Detta är dock ett större område än värderingsobjektet. Den ljusare streckade marken från översiktsplanen anger småskalig bebyggelse och har således relativt sett färre bostäder per hektar.
- Det finns en gällande detaljplan medgivande dagvattendamm för en mindre del av marken. Dagvattendammen behöver behållas och kan ingå på ett ändamålsenligt sätt i en framtida exploatering.

Potentiell framtida bebyggelse

- PwCs bedömning är att området kan exploateras med i huvudsak småhus i form av friliggande villor och radhus. Totalt bedöms området kunna innehålla 300 bostäder varav 50 % friliggande villor och 50 % radhus.



Värderingsobjektet i gult, väster om den röda streckade linjen



Beskuren bild från det reviderade förslaget till ny översiktsplan

Marknadsvärdebedömning – principer, marknad och metodik

Principer

- Med begreppet marknadsvärde avses definitionsmässigt det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Vidare förutsätts att objektet kan exponeras på marknaden under en för objektstypen normal marknadsföringstid.

Marknad

- Marknaden för att förvärva större exploateringsfastigheter i detta tidiga skede är begränsad. Det krävs vanligtvis större och långsiktiga aktörer med stark finansiell ställning för att kunna förvärva fastigheter i detta skede och utföra en stor del av exploateringskostnader innan de första intäkterna kommer in.
- Köparen måste också vara beredd på att hantera investeringen under hela utbyggnadsperioden och att vara beredd på upp- och nedgångar i konjunkturen under utbyggnadsperioden.
- Normalt sker kommunala försäljningar av exploateringsmark genom markanvisningar kopplade till en detaljplaneprocess. Det är sällsynt att kommuner säljer mark i detta skede av planprocessen. Värderingsobjektets planläge innebär att tillgängligt ortsprismaterial är mycket begränsat.

Metodik

Exploateringskalkyl

- Värdebedömningen av värderingsobjektets marknadsvärde bygger på följande information:
 - 1) Exploateringskalkyl för framtida bostadsbebyggelse
- Exploateringskalkylen simulerar utvecklingen av marken med en marknadsmässig bedömning av t.ex.:
 - Utbyggnadsvolym
 - Intäkter från framtida tomtförsäljningar
 - Startår för försäljning av tomter
 - Tid för försäljning av tomter
 - Exploateringskostnader
 - Planrisk i %
 - Kalkylränta för att diskontera framtida intäkter och kostnader

Marknadsvärdebedömning, Ortsprismaterial Prisnivåer på småhus i närområdet

Priser för nyproducerade småhus

Genomförda försäljningar samt begärda priser för nyproducerade småhus uppgår till ca 4,0-4,5 mkr för en typvilla om 150-165 kvm.

I området Bara Villakulle i nordvästra delen av Bara, säljer OBOS 15 villor med startpris på 4,4 mkr för 165 kvm, motsvarande ca 26 600 kr/kvm boarea. Etapp 1 har sålt slut och etapp 2 säljstartas våren 2018.

På Malmövägen 769, väster om rondellen, finns två friliggande villor till salu i samband med byggstart. Pris 4 mkr för 150 kvm motsvarande ca 26 700 kr/kvm boarea.

Priser för begagnade småhus

Genomförda försäljningar av begagnade småhus i närområdet, med en stor del av husen bebyggda under 1970-talet, uppgår till i genomsnitt 22 000 kr/kvm för radhus. Se bilaga 1 för ytterligare statistik.

Sammantaget bedöms betalningsviljan vara god för såväl begagnade som nyproducerade småhus, både radhus och villor.



Bild: Bara Villakulle, OBOS



Villor till salu, Malmövägen 769

Exploateringskalkyl – bedömningar och indata

Utbyggnadsvolym

PwCs bedömning är att området kan exploateras med i huvudsak småhus i form av friliggande villor och radhus. Totalt bedöms området innehålla 300 bostäder varav 50 % friliggande villor och 50 % radhus.

Exploateringen är i linje med bedömningen i översiktsplanen och motsvarar 11,5 bostäder per hektar, vilket bedöms vara en medelhög täthet. Ungefär samma täthet finns i området nordväst om Malmövägens rondell.

Sammantaget motsvarar dessa 300 tomter ca 160 000 kvm tomtmark, motsvarande ca 16 ha. Resterande 10 hektar går åt främst till allmän plats t.ex. gata, park, dagvattenområde och dylikt (som nämnts enligt tidigare).

Intäkter från framtida tomtförsäljningar

Baserat på betalningsvilja och priser för nyproducerade småhus i Bara, bedöms:

Tomter för friliggande villor (150 st à 750 kvm) ha ett marknadsvärde på 1 000 tkr styck.

Radhusomter (150 st à 300 kvm) ha ett marknadsvärde på 500 tkr styck.

Utbyggnadsperiod och startår

Vi beräknar att första tomtförsäljning kan inledas år 2021 efter att detaljplanearbete och inledande exploatering/markarbeten gjorts under perioden 2019-2020. Utbyggnadsperioden bedöms till 18 år (2021-2038), vilket motsvarar en linjär försäljning av ca 17 tomter årligen.

Exploateringskostnader

Avser alla kostnader som exploatören tar på sig för att kunna sälja eller bebygga färdiga tomter.

Kostnaden, som till stor del utgörs av markarbete och anläggning av gator, bedöms till 250 000 kr per tomt, motsvarande totalt 75 mkr.

50 % av kostnaden, totalt 37,5 mkr tas år 2019 och 2020 för att möjliggöra de första tomtförsäljningarna år 2021. Resterande 50 % av exploateringskostnaderna tas parallellt med utbyggnaden och fördelas jämnt över utbyggnadsperioden på 18 år, totalt ca 2 mkr per år.

Planrisk

För att en byggherre ska förvärva området i detta tidiga skede, krävs en risk/vinst som ska täcka osäkerheten i kommande detaljplan. Risken bedöms till 15 % av framtida intäkter för tomtförsäljningar och avräknas således från markvärdet.

Kalkylränta

Bedöms till 8 %. Det är den kalkylränta som används för att diskontera framtida intäkter och kostnader till ett nuvärde. Kalkylräntan är den ränta en byggherre kräver för att vänta på framtida intäkter.

Marknadsvärdebedömning - Exploateringskalkyl

Väsentliga förutsättningar i kassaflödeskalkyl

Tillträdesår - värdetidpunkt	2018
Total byggrättsvolym, antal småhus	300
Varav friliggande villor	150
Varav radhus	150
Försäljningspris per villatomt, kr	1 000 000
Försäljningspris per radhustomt, kr	500 000
Startår för försäljning av tomter	2021
Slutår för försäljning av tomter	2038
Antal utbyggnadsår	18
Antal tomter som försäljs per år	17
Planrisk/-planvinst (% av framtida intäkter)	15%
Kalkylränta för att diskontera framtida intäkter och kostnader	8,0%
Exploaterings- och rivningskostnader (MSEK)	75
Exploaterings- och rivningskostnader (kr per tomt)	250 000

Projekt- och fastighetsvärde, Svedala Värby 61:1 (MSEK)

Summa byggrättsförsäljningar	225
Summa byggrättsförsäljningar	225
Exploateringsvinst, ackumulerat	(34)
Summa byggrättsförsäljningar (reducerat för planrisk)	191
Summa byggrättsförsäljningar (reducerat för planrisk), nuvärdesberäknat	85
Exploateringskostnader (nuvärdesberäknat)	(50)
Projekt-/fastighetsvärde vid värdetidpunkten	35



Marknadsvärdebedömning Värderingsobjekt 1

- Värderingsobjektet är beläget söder om Malmövägen i ett attraktivt område för framtida bostadsbebyggelse. Området omfattas av Svedala kommuns reviderade förslag till översiktsplan.
- Sammantaget bedöms området exploateras med ca 300 småhus under en 18-årsperiod med startår 2021.
- Antalet köpare till objektet är begränsat. Det krävs sannolikt ett etablerat bygg- eller fastighetsbolag för att ta sig an projektet och förvärva marken i detta skede.

Känslighetsanalys

- Genom att variera indatan i exploateringskalkylen kan projektets känslighet testas. Känslighetsanalysen indikerar ett osäkerhetsmått i intervallet +/- 5 mkr.

Känslighetsanalys	Förändring	Värdeintervall, mkr
Antal tomter*	+/- 50 st	29 - 41
Tomtvärde	+/- 5 %	31 - 40
Exploateringskostnader	+/- 10 mkr	28 - 42
Planrisk	+/- 5 %	30 - 40
Startår för försäljning av byggrätter	+ 3 år	28 - n/a

*När antal tomter förändras, bibehålls samma utbyggnadsperiod som default.

Exploateringskostnader förändras proportionerligt med 250 tkr per tomt.

Marknadsvärdet

Beaktat en framtida simulering av intäkter, kostnader och tider i enlighet med exploateringskalkylen, bedöms värdet av Värby 61:1 (del av), vid värdetidpunkt maj 2018 till ca 30-35 mkr.

30 - 35
MILJONER KRONOR

Nyckeltal för marknadsvärdet

Kr/hektar	1 250 000
Kr/kvm	125

Värderingsobjekt 2 Värby 61:528 (del av) Markområde för framtida galoppbana



Allmänt om värderingsobjektet Värby 61:528, del av

Läge och omgivning

- Markområdet är beläget väster om PGA-banan i Bara, ca 1 km söder om Malmövägen. Access sker främst från Tjustorpsvägen.

Värderingsobjektet

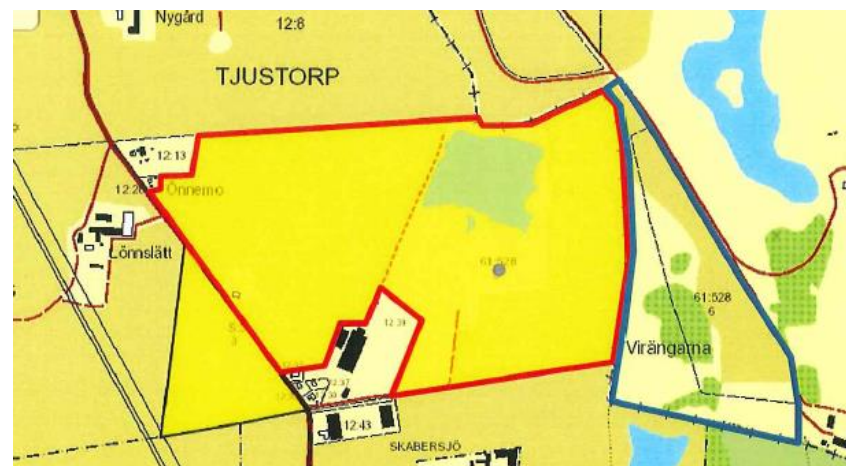
- Fastigheten används i dag till största del till jordbruk. Vi har inte erhållit någon uppgift om att eventuella byggnader finns eller ska ingå i värderingsobjektet.
- Tomtarealen för värderingsobjektet har uppmätts av Svedala kommun till ca 515 000 kvm (51,5 ha). Inom värderingsobjektet finns en damm vars areal är ca 5 hektar och som bör ha ett lägre relativt värde än övrig mark.

Planförhållanden

- Enligt Svedala kommuns förslag till reviderad översiktsplan, som är på utställning under perioden 23 april – 25 juni 2018, anges värderingsobjektet till "Besöksnäring/fritid".
- Det finns ingen gällande detaljplan för värderingsobjektet.

Potentiell framtida bebyggelse

- PwC har fått uppgifter att Svedala kommun och Svensk Galopp AB utreder möjligheterna för värderingsobjektet som ett framtida område för galoppcenter.



Värderingsobjektet innanför den röda heldragna linjen



Beskuren bild från det reviderade förslaget till ny översiktsplan

Marknadsvärdebedömning – principer, marknad, metodik

Principer

- Med begreppet marknadsvärde avses definitionsmässigt det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Vidare förutsätts att objektet kan exponeras på marknaden under en för objektstypen normal marknadsföringstid.

Marknad

- PwCs bedömning är att värderingsobjektet, med det framtida ändamålet besöksnäring/fritid, inte har några större framtida förväntningsvärden. Besöksnäring/fritid, som marken anges till i reviderad ÖP, attraherar sällan några verksamheter som kan skapa ett så starkt resultat att det skapar konkurrens kring marken och har betydande inverkan på markvärdet jämfört aktuellt jordbruksvärde.

Metodik

- Värdebedömningen av värderingsobjektets marknadsvärde genomförs med stöd av:
 - 1) Ortsprismetoden för jordbruks-/åkermark
 - 2) En premie för att sälja fastigheten till en utvecklare
- Marknadsvärdet kommer att redovisas i kr/ha



Marknadsvärdebedömning och ortsprismaterial Värderingsobjekt 2

Jordbruksmark

LRF Konsult anger att genomsnittspriset på Skånes mest bördiga åkermark är närmare 400 tkr med toppnoteringar över 550 tkr/hektar.

Värderingsobjektets bördighet klassas av Länsstyrelsen som klass 8-mark, där en mindre del av värderingsobjektet i södra delarna anges som klass 7-mark.

Värdering av ingående delar

Värdet av marken bedöms enligt nedanstående tabell.

Jordbruksmarken bedöms ha ett basvärde på 400 tkr/ha, medan det område som utgörs av damm kan ha ett marginalvärde på 50 tkr/ha.

Enligt Allmän Fastighetstaxering för industrier, innevarande period (2013-2018), är riktvärdet för industrimark i detta värdeområde 50 kr/kvm.

För att en markägare ska vilja sälja marken till en ny verksamhet krävs en premie gentemot råmarksvärdet som jordbruksmark. Vi bedömer att denna premie kan vara 50 %.

Marknadsvärdet

Beaktat värdet på värderingsobjektets ingående delar, bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Värby 61:528 (del av) vid värdetidpunkt maj 2018, till 25-28 mkr.

25 - 28

MILJONER KRONOR

Nyckeltal för marknadsvärdet

Kr/hektar	530 000
-----------	---------

Kr/kvm	53
--------	----

Värby 61:528	Areal	Bedömt värde		Premie	Summa värde, tkr
		jordbruksmark	som		
Jordbruksmark, ca	46,5 ha	400 tkr/ha		50,0% 200 tkr/ha	27 900
Damm inkl. kringområde	5,0 ha	50 tkr/ha		50,0% 25 tkr/ha	375
Summa fastighetsvärde	51,5 ha				28 300

Värderingsobjekt 3 Värby 61:406 och 61:528 (del av)

Markområde för del av framtida galoppbana och framtida bostadsbebyggelse



Allmänt om värderingsobjektet Värby 61:406 och 61:528 (del av)

Läge och omgivning

- Markområdet är beläget väster om PGA-banan i Bara, ca 1 km söder om Malmövägen. Fastigheten är belägen intill bilvägen som leder till golfklubbens klubbhus och parkering.

Värderingsobjektet

- Fastigheten tycks inte tjäna någon direkt funktion för närvarande. I de centrala delarna av objektet finns en mindre skogsdunge.
- Tomtarealen för värderingsobjektet har uppmätts av Svedala kommun till ca 190 000 kvm (19 ha).

Planförhållanden

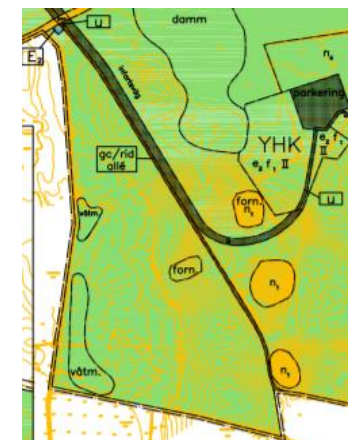
- Enligt gällande detaljplan anges hela området till golfbana.
- Enligt Svedala kommuns förslag till reviderad översiktsplan, som är på utställning under perioden 23 april – 25 juni 2018, anges en större del av värderingsobjektet till "Detaljplanlagt område för golfbana m.m."
- En mindre del av värderingsobjektets sydöstra del anges till "Utbyggnadsområde för bostäder under planperioden. Småskalig bebyggelse." PwC har översiktligt mätt upp detta område till ca 6 hektar. Ytterligare uppmätning från kommunen är att föredra. Enligt översiktsplanen kan exploateringsgraden variera mellan 5-20 bostäder/ha.
- Det finns våtmarker i västra delen av objektet samt en fornlämning i norra delen av den tänkta framtida bostadsbebyggelsen.

Potentiell framtida bebyggelse

- PwC har fått uppgifter att Svedala kommun och Svensk Galopp AB utreder delar av området som framtida område för galoppcenter. Detta saknar dock stöd i såväl reviderad ÖP som gällande detaljplan.



Värderingsobjektet innanför den blå heldragna linjen



Beskuren bild från det reviderade förslaget till ny översiktsplan, samt från gällande detaljplan

Marknadsvärdebedömning – principer, marknad, metodik

Principer

- Med begreppet marknadsvärde avses definitionsmässigt det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Vidare förutsätts att objektet kan exponeras på marknaden under en för objektstypen normal marknadsföringstid.
- Detaljplanen anger att det finns en fornlämning i norra delen av framtida bostadsområde. Vi förutsätter att denna fornlämning inte förhindrar exploateringen. Värderingen förutsätter att fornlämningen inte har negativ inverkan på exploateringsvolymen jämfört med PwCs antagande.

Marknad

- PwCs bedömning är att huvuddelen av värderingsobjektet, med ändamålet golfbana, inte har några större förväntningsvärden. Eventuell ändrad verksamhet måste beaktas med försiktighet från en potentiell investerare.
- Fastigheten tycks inte ha någon tydlig funktion i dag.
- Den del av värderingsobjektet som pekas ut som framtida bostadsbebyggelse attraherar sannolikt vissa bygg- och fastighetsbolag som vill bedriva bostadsutveckling. Att kombinera framtida bostadsmark med grönområde och viss inslag av skog är i sig inget som attraherar någon större köparskara.
- För ytterligare resonemang, se värderingsobjekt 1.

Metodik

- Värdebedömningen av värderingsobjektets marknadsvärde genomförs med stöd av:
 - 1) Ortsprismetoden för ängsmark/våtmark/skogsmark eller ett relativvärde av jordbruksmark
 - 2) En premie för att sälja fastigheten till en utvecklare
 - 3) Exploateringskalkyl för framtida bostadsbebyggelse (se värderingsobjekt 1 för ytterligare beskrivning av metodik).
- Marknadsvärdet kommer att redovisas i kr/ha

Exploateringskalkyl – bedömningar och indata

Utbyggnadsvolym

PwCs bedömning är att området kan exploateras med i huvudsak småhus i form av friliggande villor och radhus. Totalt bedömer PwC att området, uppmätt till ca 6 hektar kan innehålla ca 40 bostäder varav 20 st (50 %) villor och 20 st (50 %) radhus. Översiktsplanen anger ”småskalig bebyggelse”.

Sammantaget motsvarar dessa 40 tomter ca 22 000 kvm tomtmark, motsvarande ca 2,6 ha. Resterande 3,5-4 ha går åt främst till allmän plats t.ex. gata, park, och dylikt. Exploateringen motsvarar ca 7 bostäder per hektar.

Intäkter från framtida tomtförsäljningar

Baserat på betalningsvilja och priser för nyproducerade småhus i Bara, bedöms:

Tomter för friliggande villor (20 st à 750 kvm) ha ett marknadsvärde på 1 000 tkr styck.

Radhustomter (20 st à 300 kvm) ha ett marknadsvärde på 500 tkr styck.

Utbyggnadsperiod och startår

Vi beräknar att första tomtförsäljning kan inledas år 2021 efter detaljplanearbete och inledande exploatering/markarbeten gjorts under perioden 2019-2020. Utbyggnadsperioden bedöms till tre år (2021-2023), vilket motsvarar en årlig linjär försäljning av ca 13 tomter årligen. Vi bedömer att det finns en marknadsrelaterad risk för förskjuten tidsstart i Bara med hänsyn taget till den mängd bostäder som planeras för i översiktsplanen och den volym som marknaden bedöms kunna absorbera.

Exploateringskostnader

Avser alla kostnader som exploatören tar på sig för att kunna sälja eller bebygga färdiga tomter.

Kostnaden, som till stor del utgörs av markarbete och anläggning av gator, bedöms till 250 000 kr per tomt, motsvarande totalt 10 mkr.

50 % av kostnaden, totalt 5 mkr tas år 2019 och 2020 för att möjliggöra de första tomtförsäljningarna år 2021. Resterande 50 % av exploateringskostnaderna tas parallellt med utbyggnaden och fördelas jämnt över utbyggnadsperioden på 3 år, totalt ca 1,67 mkr per år.

Planrisk

För att en byggherre ska förvärva området i detta tidiga skede, krävs en risk/vinst som ska täcka osäkerheten i kommande detaljplan. Risken bedöms till 15 % av framtida intäkter för tomtförsäljningar och avräknas således från markvärdet.

Kalkylränta

Bedöms till 8 %. Det är den kalkylränta som används för att diskontera framtida intäkter och kostnader till ett nuvärde. Kalkylräntan är den ränta en byggherre kräver för att vänta på framtida intäkter.

Marknadsvärdebedömning - Exploateringskalkyl

Väsentliga förutsättningar i kassaflödeskalkyl

Tillträdesår - värdetidpunkt	2018
Total byggrättsvolym, antal småhus	40
Varav friliggande villor	20
Varav radhus	20
Försäljningspris per villatomt, kr	1 000 000
Försäljningspris per radhustomt, kr	500 000
Startår för försäljning av tomter	2021
Slutår för försäljning av tomter	2023
Antal utbyggnadsår	3
Antal tomter som försäljs per år	13
Planrisk/-planvinst (% av framtida intäkter)	15%
Kalkylränta för att diskontera framtida intäkter och kostnader	8,0%
Exploaterings- och rivningskostnader (MSEK)	10
Exploaterings- och rivningskostnader (kr per tomt)	250 000

Projekt- och fastighetsvärde, Svedala Värby 61:406 och 61:528 (MSEK)

Summa byggrättsförsäljningar	30
Summa byggrättsförsäljningar	30
Exploateringsvinst, ackumulerat	(5)
Summa byggrättsförsäljningar (reducerat för planrisk)	25
Summa byggrättsförsäljningar (reducerat för planrisk), nuvärdesberäknat	19
Exploateringskostnader (nuvärdesberäknat)	(8)
Projekt-/fastighetsvärde vid värdetidpunkten	11



Närmast i bild, område för framtida bostadsbebyggelse

Marknadsvärdebedömning Värderingsobjekt 3

Mark som omfattas av översiktsplan för bostäder (ca 40 framtida tomter, 6 ha)

Värdet bedöms med hjälp av exploateringskalkylen till 11 mkr.

Mark som inte omfattas av översiktsplan för bostäder (ca 13 ha)

Huvuddelen av denna mark bedöms ha ett begränsat värde och kan ha ett värde som ängsmark. Mindre delar skulle möjligen kunna nyttjas som sämre jordbruksmark och med en sämre arrondering.

Enligt detaljplanen finns våtmarker i västra delen av värderingsobjektet vilket försvårar en enhetlig användning. Mellersta delen utgörs av en skogsdunge. Vidare är hela marken planlagd med detaljplan för golfändamål. Vi bedömer att marken inte har något värde som ett golfprojekt för att skapa ytterligare golfverksamhet. Marken åsätts ett basvärde på 50 tkr/ha, med en premie på 50 % för ändrad användning.

Värdering av ingående delar

Värdet av marken bedöms enligt nedanstående tabell.

Värby 61:406 och 61:528	Areal	Bedömt värde	Premie	Summa värde, tkr
Exploateringsmark för bostäder	6 ha	1 330 tkr/ha		11 000
Blandad markanvändning (äng, våtmark, skog)	13 ha	50 tkr/ha	50,0% 25 tkr/ha	975
Summa fastighetsvärde	19 ha			12 000

Marknadsvärdet

Beaktat värdet på värderingsobjektets ingående delar, bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Värby 61:406 och 61:528 (del av) vid värdetidpunkt maj 2018, till 10-12 mkr.

10 – 12

MILJONER KRONOR

Nyckeltal för marknadsvärdet

Kr/hektar	580 000
-----------	---------

Kr/kvm	58
--------	----

Bilagor

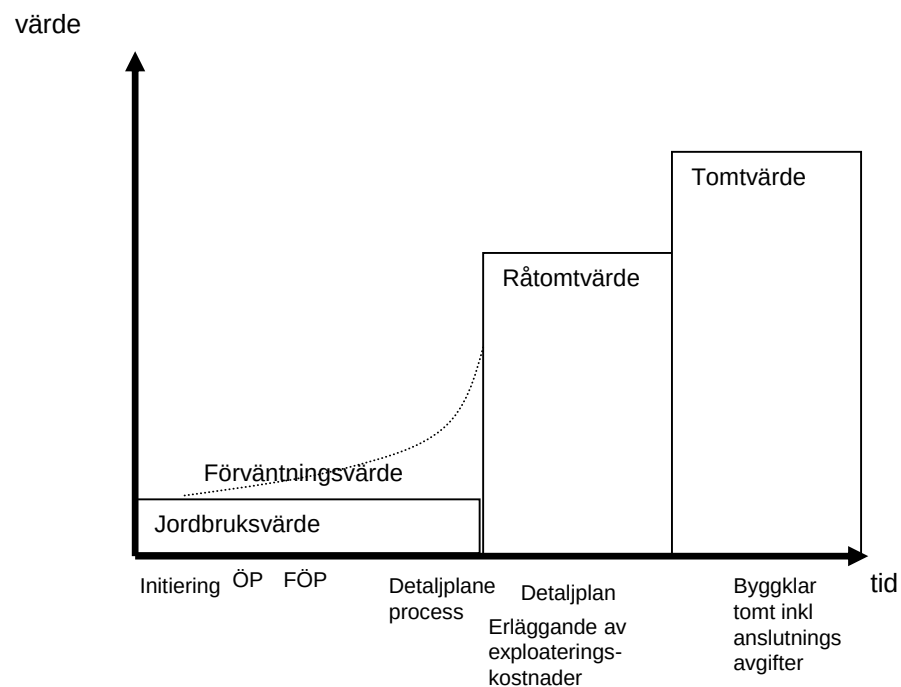
Bilaga 1 – prisnivåer på begagnade småhus i Bara



Bilaga 1 – prisnivåer på begagnade småhus i Bara Perioden maj 2017-maj 2018

	Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Byggår	Pris	Pris/m2	Datum
1	Spångholmsgatan 86	5	135	--	178	radhus	1 981	3 025 000	22 407	2017-11-17
2	Spångholmsgatan 34	5	135	--	293	radhus	1 982	2 700 000	20 000	2018-02-22
3	Spångholmsgatan 50	5	135	--	191	radhus	1 982	3 000 000	22 222	2017-08-04
4	Spångholmsgatan 24	5	124	--	191	radhus	1 982	2 900 000	23 387	2017-05-24
5	Spångholmsgatan 33	3	76	--	275	kedjehus	1 989	2 240 000	29 473	2018-03-21
6	Spångholmsgatan 9	5	127	--	357	kedjehus	1 988	3 000 000	23 622	2018-04-18
7	Värbyängen 169	6	106	54	142	radhus	1 973	2 085 000	19 669	2018-01-16
8	Värbyängen 168	6	106	54	142	radhus	1 973	2 300 000	21 698	2018-04-01
9	Ängtistelgatan 8	4	136	--	856	villa	2 002	3 850 000	28 308	2017-06-05
10	Värbyängen 190	6	106	54	135	radhus	1 972	2 240 000	21 132	2018-04-19
11	Värbyängen 166	5	106	54	135	radhus	1 973	2 615 000	24 669	2018-02-14
12	Värbyängen 184	6	106	54	142	radhus	1 973	2 250 000	21 226	2017-11-14
13	Värbyängen 143	5	106	54	135	radhus	1 972	1 995 000	18 820	2018-04-23
14	Värbyängen 133	4	106	54	135	radhus	1 973	2 125 000	20 047	2018-01-17
15	Värbyängen 188	5	106	54	135	radhus	1 972	2 200 000	20 754	2017-06-13
16	Värbyängen 76	4	106	54	135	radhus	1 974	2 400 000	22 641	2017-08-15
17	Värbyängen 26	5	106	54	135	radhus	1 974	2 000 000	18 867	2018-04-22
18	Ginstgatan 4	5	125	10	741	villa	1 969	3 095 000	24 760	2017-12-20
19	Värbyängen 31	7	106	54	135	radhus	1 974	2 075 000	19 575	2017-09-24
20	Värbyängen 50	5	106	54	142	radhus	1 973	1 900 000	17 924	2017-06-28
		5	113	33	237	--	1 978	2 499 750	22 060	5,6 mån

Bilaga 2 – Värdeutveckling i exploateringsprocessen



Värdeutvecklingen i exploateringsprocessen. Källa Kalbro, *Markexploatering*, Nordstedts Juridik, 2007, sid 105

Bilaga 3 FARs allmänna villkor



Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster

version 2018:1 – 1 mars 2018

1 Allmänt

Tillämpning

1.1 Dessa allmänna villkor gäller för uppdrag avseende redovisnings-, rådgivnings- och andra gransknings tjänster som inte utgör lagstadgad revision eller lagstadgade tilläggsuppdrag ("Uppdraget") som uppdragstagaren ("Uppdragstagaren") åtar sig att utföra för uppdragsgivarens ("Uppdragsgivaren") räkning.

Uppdragsavtal

1.2 Dessa allmänna villkor utgör tillsammans med uppdragsbrevet ("Uppdragsbrevet"), eller annan skriftlig överenskommelse, uppdragsavtalet ("Uppdragsavtalet") mellan Uppdragstagaren och Uppdragsgivaren (tillsammans "Parterna").

Företrädesordning

1.3 Vid eventuella motstridigheter mellan å ena sidan Uppdragsbrevet eller annan skriftlig överenskommelse och å andra sidan dessa allmänna villkor ska Uppdragsbrevet eller annan skriftlig överenskommelse ha företräde.

2 Uppdragets omfattning och utförande

Uppdragsbrev

2.1 Uppdragets närmare omfattning, inriktning och eventuell tillämplig standard regleras i Uppdragsbrevet eller annan skriftlig överenskommelse.

Ändringar och tillägg

2.2 Ändringar av och tillägg till ett befintligt Uppdragsavtal gäller endast om de bekräfts skriftligen av Parterna.

3 Parternas åtaganden

Uppdragstagarens åtagande

3.1 Uppdragstagaren ska utföra Uppdraget med sådan skicklighet och omsorg som följer av tillämpliga lagar, förordningar och föreskrifter samt för Uppdragstagaren gällande god yrkesed i branschen.

3.2 Uppdragstagaren ansvarar inte för slutsatser eller rekommendationer baserade på felaktig eller bristfällig information från Uppdragsgivaren eller tredje man som Uppdragsgivaren anvisat. Om det finns uppenbara skäl för Uppdragstagaren att anta att tillhandahållen information är felaktig eller bristfällig, ska Uppdragsgivaren skyndsamt informeras om detta.

Uppdragsgivarens åtagande

3.3 En övergripande förutsättning för Uppdragets utförande är att Uppdragsgivaren har erforderliga resurser för att i verksamheten kunna fatta affärsmässigt välgrundade beslut och för att kunna ta ansvar för användningen av resultatet av Uppdraget. Uppdragsgivaren ansvarar således för att Uppdragsgivarens beslut fattas på underlag av tillräcklig omfattning och kvalitet och för bedömningen av att resultatet av Uppdraget är lämpligt för Uppdragsgivarens syften. Det är också Uppdragsgivarens ansvar att verksamheten i stort bedrivs i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

3.4 Uppdragsgivaren ska på begäran av Uppdragstagaren utan dröjsmål tillhandahålla sådan komplett och korrekt information som behövs för Uppdragets genomförande. Om Uppdragsgivaren, eller tredje man som Uppdragsgivaren anvisat, dröjer med att tillhandahålla information och material eller inte vidtar åtgärder som krävs för Uppdragets utförande, kan detta orsaka förseningar och ökade kostnader. Uppdragstagaren ansvarar inte för sådana förseningar och ökade kostnader, oberoende av om det är fråga om ökade arvodeskostnader eller andra kostnader.

3.5 Om inte Uppdragsgivaren och Uppdragstagaren särskilt har kommit överens om något annat i Uppdragsavtalet, baseras Uppdraget på den information och det material som Uppdragsgivaren tillhandahåller.

3.6 Om Uppdraget inte ska resultera i ett bestyrkande enligt en särskilt angiven granskningsstandard utgår Uppdragstagaren från att informationen och materialet är korrekt och fullständigt, vilket innebär att Uppdragstagaren inte självständigt verifierar den information och det material som lämnats.



3.7 Under Uppdragets utförande ska Uppdragsgivaren se till att Uppdragstagaren utan dröjsmål får löpande information om eventuella förändringar i förutsättningarna för Uppdraget.

3.8 För att Uppdragstagaren ska kunna genomföra Uppdraget inom de uppsatta tidsramarna eller i övrigt inom rimlig tid och med bibehållen kvalitet, ska Uppdragsgivaren säkerställa att Uppdragsgivarens personal finns tillgänglig för att ge Uppdragstagaren den assistans som Uppdragstagaren rimligen kan begära.

3.9 Om Uppdragstagaren behöver tillträde till Uppdragsgivarens lokaler för att kunna utföra Uppdraget, ska Uppdragsgivaren tillhandahålla de lokaler och de andra resurser som Uppdragstagaren rimligen kan begära. Uppdragstagaren åtar sig att efter skriftliga anvisningar från Uppdragsgivaren följa de säkerhetsföreskrifter som gäller för användningen av Uppdragsgivarens datautrustning samt för att få tillgång till data-nätverk och/eller lokaler.

4 Åtgärder enligt lagen om penningtvätt och finansiering av terrorism

4.1 Uppdragstagaren har enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (2017:630) en skyldighet att inför antagandet av Uppdraget identifiera Uppdragsgivarens företrädare samt inhämta och bevara dokumentation om varje fysisk person som, direkt eller indirekt, äger mer än 25 procent av Uppdragsgivaren eller av annan anledning har ett bestämmande inflytande över Uppdragsgivaren ("verklig huvudman"). Uppdragsgivaren ska utan dröjsmål lämna den information som Uppdragstagaren efterfrågar och informera Uppdragstagaren om de förändringar som sker vad gäller Uppdragsgivarens företrädare och verklig huvudman i förhållande till den information som lämnats till Uppdragstagaren inför antagandet av Uppdraget.

4.2 Uppdragstagaren ska i enlighet med lag, i den omfattning som är motiverad med beaktande av identifierade risker för penningtvätt och finansiering av terrorism, kontrollera och dokumentera att de transaktioner som utförs stämmer överens med den kunskap som Uppdragstagaren har om Uppdragsgivaren, dess affärs- och riskprofil och,

om det behövs, varifrån dess ekonomiska medel kommer. Vid misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism är Uppdragstagaren skyldig att rapportera misstankarna till polismyndigheten. Uppdragstagaren kan inte hållas ansvarig för eventuell skada som förorsakats av Uppdragsgivaren, direkt eller indirekt, till följd av att Uppdragstagaren fullföljer sin lagstadgade skyldighet.

5 Behandling av personuppgifter

5.1 Inför antagandet av och med anledning av uppdraget kan Uppdragstagaren, eventuella nätverksbyråer eller annan som anlitas av Uppdragstagaren, komma att insamla, använda, överföra, lagra eller på annat sätt behandla information som kan avse en identifierad eller identifierbar fysisk person ("Personuppgifter") i de juridisktioner de bedriver verksamhet. Uppdragstagaren åtar sig att behandla Personuppgifterna i enlighet med de krav som följer av gällande rätt.

6 Avrapportering m.m.

Avrapportering

6.1 Om Uppdraget innefattar leverans av dokument fullgör Uppdragstagaren Uppdraget genom att leverera slutdokument (i pappersform och/eller elektronisk form) till Uppdragsgivaren i enlighet med vad som har överenskommits i Uppdragsavtalet. Dokumenten kan utgöra råd och rekommendationer i rapporter, mötesanteckningar, korrespondens, utlåtanden samt andra handlingar upprättade på Uppdragsgivarens begäran.

Muntliga råd

6.2 Under Uppdragets utförande och på begäran av Uppdragsgivaren kan Uppdragstagaren komma att muntligen (vid telefonsamtal eller möten) och mer informellt lämna svar på direkta frågor eller i övrigt lämna kommentarer. Eftersom detta kan innebära en kort kommentar till ett komplicerat problem där Uppdragstagaren inte har tillgång till fullständig och korrekt information, blir Uppdragstagaren inte ansvarig för den förärr svaret eller kommentaren bekräfts skriftligen.

Bilaga 3 FARs allmänna villkor

FAR

Utkast till dokument

6.3 Utkast till dokument som Uppdragstagaren tillhandahåller Uppdragsgivaren utgör inte Uppdragsavtalets slutliga ställningstagande. Uppdragstagaren ansvarar inte för eventuella skador som kan uppkomma på grund av att Uppdragsgivaren i något avseende har förlitat sig på ett utkast.

7 Uppdragets bemanning

Egen personal

7.1 Uppdragstagaren åtar sig att bemanna Uppdraget med personal på ett sådant sätt att åtagandet enligt punkterna 3.1 och 3.2 uppfylls. Om Parterna i Uppdragsavtalet har kommit överens om vilka medarbetare som ska ingå i Uppdragets team får Uppdragstagaren byta ut medarbetare om detta inte negativt påverkar Uppdragsstagarens åtagande enligt punkt 3.1, ökar kostnaderna för Uppdragsgivaren eller medför att en eventuell tidsplan i något väsentligt hänseende rubbas.

Underkonsulter

7.2 Uppdragstagaren har rätt att anlita underkonsulter förutsatt att dessa uppfyller Uppdragsstagarens åtagande enligt punkt 3.1. Uppdragstagaren svarar för underkonsultens arbete som sitt eget och har rätt till ersättning för arbete som utförts av underkonsulten. Uppdragstagaren åtar sig också att ansvara för att underkonsulten följer de riktlinjer och åtaganden i övrigt som gäller för Uppdragstagaren gentemot Uppdragsgivaren.

8 Rekrytering

8.1 Parterna förbinder sig att under den tid som Uppdraget pågår och sex (6) månader efter att det upphört inte – vare sig direkt eller indirekt genom någon annan – verka för att anställa någon hos respektive Part som varit involverad i Uppdraget.

9 Arvode, utlägg m.m.

Allmänt

9.1 Om inte något annat särskilt avtalats i Uppdragsavtalet ska nedanstående gälla för arvode, utlägg och kostnader, tillkommande skatter och avgifter m.m.

Beräkning av arvode

9.2 Arvode för Uppdraget kommer att debiteras enligt de beräkningsgrunder som anges i Uppdragsavtalet. Om sådana beräkningsgrunder saknas, kommer Uppdragstagaren att debitera ett skäligt arvode och då ta hänsyn till bl.a. resursåtgång inklusive specialistkunskap, komplexitet i Uppdraget, forskning och know-how som utvecklats av Uppdragstagaren, användning av teknik och strukturskapital. Hänsyn kommer även att tas till om Uppdraget varit så brädslande att arbetet behövt utföras efter ordinarie arbetstid, på helger eller under semesterperioder.

9.3 Om Uppdragsavtalet anger ett beräknat arvode, ska Uppdragstagaren underrätta Uppdragsgivaren om det beräknade arvodet väsentligt kommer att överskridas.

9.4 Ökade arbetsinsatser som är en följd av att Uppdragsgivaren brustit i sina åtaganden, till exempel genom att tillhandahålla ofullständig eller bristfällig information alternativt ofullständigt eller bristfälligt material eller tillhandahållit informationen eller materialet för sent, ingår inte i det beräknade arvodet.

Prisjustering, utlägg och skatter

9.5 Uppdragstagaren har rätt att för löpande uppdrag göra sådana prisjusteringar som kan hänföras till allmänna pris- eller kostnadsförändringar.

9.6 Utöver arvode har Uppdragstagaren rätt till ersättning för utlägg och kostnader i samband med Uppdraget, såsom bl.a. ansöknings- och registreringsavgifter samt utlägg för resor, kost och logi.

9.7 Uppdragsgivaren ska betala Uppdragstagaren den mervärdesskatt eller skatt av annat slag som ska tas ut med anledning av Uppdraget.

10 Fakturering och betalningsvillkor m.m.

Fakturering och betalningsvillkor

10.1 Om inte något annat särskilt avtalats i Uppdragsavtalet ska följande gälla. Uppdragstagaren fakturerar Uppdragsgivaren löpande baserat på det arbete som utförts och de utlägg som gjorts. Uppdragstagaren kan alternativt fakturera Uppdragsgivaren a conto månadsvis eller kvartalsvis

FAR

baserat på uppskattat arvode för Uppdraget. Uppdragsgivaren ska betala senast tio (10) dagar från fakturadatum. Vid försenad betalning tas dröjsmålsränta ut enligt räntelagen (1975:635).

10.2 Uppdragsgivaren ska alltid underrätta Uppdragstagaren om eventuella förändringar i faktureringsvillkoren.

Försenad betalning

10.3 Om Uppdragsgivaren inte betalar en fordran i rätt tid, har Uppdragstagaren rätt att omedelbart avbryta Uppdraget till dess den utestående fordran är till fullo betald, och Uppdragstagaren är då fri från ansvar för en försening eller någon annan skada som kan bli följden av avbrottet. Uppdragstagaren har rätt att säga upp Uppdragsavtalet med omedelbar verkan om Uppdragsgivaren efter mer än trettio (30) dagar efter betalningspåminnelse ännu inte betalat. Motsvarande gäller om Uppdragsgivaren inte i tid betalar för något annat uppdrag som Uppdragstagaren utfört.

11 Tystnadsplikt

Parternas tystnadsplikt

11.1 Respektive Part förbinder sig att inte lämna konfidentiell information om Uppdraget till utomstående, inte heller information om den andra Partens verksamhet och angelägenheter, utan den andra Partens skriftliga samtycke. Uppdragstagaren äger dock rätt att lämna konfidentiell information, i den mån det erfordras för att Uppdraget ska kunna utföras. Uppdragstagaren svarar för att eventuella underkonsulter är bundna av denna tystnadsplikt.

Konfidentiell information

11.2 Med konfidentiell information avses varje råd och upplysning, i muntlig eller skriftlig form, av teknisk, ekonomisk eller kommersiell art som utväxats mellan Parterna i samband med Uppdraget eller som någon av Parterna på något annat sätt får kännedom om med anledning av Uppdraget, med undantag för sådana råd och upplysningar som

- är allmänt kända eller kommer till allmän kännedom på något annat sätt än genom brott mot tystnadsplikten ovan, eller

- en Part tagit emot från tredje man som inte är bunden av tystnadsplikten ovan eller mottagande Part självständigt tagit fram eller redan känner till.

Undantag från tystnadsplikten

11.3 Parterna har rätt och ibland skyldighet att lämna konfidentiell information till tredje man om det följer av författning, professionell skyldighet eller myndighetsbeslut.

11.4 Uppdragstagaren har vidare rätt att lämna konfidentiell information till

- FAR eller annan som anlitas av FAR i samband med disciplinären och kvalitetskontroller som inte följer av författning,
- eventuella nätverksbyråer eller annan som anlitas av Uppdragstagaren för utförandet av Uppdraget,
- försäkringsbolag eller juridiska rådgivare inför eller i samband med ett rättsligt förfarande i den mån det krävs för att Uppdragstagaren ska kunna ta tillvara sina rättmätiga intressen,
- eventuella nätverksföretag eller annan som anlitas av Uppdragstagaren i syfte att kontrollera Uppdragsstagarens eventuella krav på opartiskhet och självständighet samt utföra kvalitetskontroller och övriga risk managementåtgärder, och
- eventuella nätverksföretag eller annan som anlitas av Uppdragstagaren i administrativt syfte (såsom internredovisning, finansiell rapportering, nyttjande av gemensamma IT-resurser och/eller för att utföra administrativa stödjänster).

12 Nyttjanderätt och immateriella rättigheter

Nyttjanderätt till resultat

12.1 Uppdragsgivaren har inte rätt att till tredje man sprida eller låta tredje man använda sig av eller förlita sig på material som tillhandahålls av Uppdragstagaren inom ramen för Uppdraget, till exempel slut- och delrapporter, men även övrigt

Bilaga 3 FARs allmänna villkor

FAR

material, som tas fram under Uppdraget ("Resultatet"), i vidare mån än vad som följer av Uppdragsavtalet.

12.2 Uppdragstagaren får utan begränsning i tid och rum återanvända eller nyttja innehållet i Resultatet av Uppdraget i andra uppdrag, förutsatt att åtagandena i avsnitt 11 inte åsidosätts.

12.3 Punkterna 12.1 och 12.2 gäller inte när Resultatet utgör räkenskapsinformation.

Immateriella rättigheter

12.4 Uppdragstagaren behåller äganderätten till alla immateriella rättigheter, såväl sådana som Uppdragstagaren innehar före Uppdraget som sådana som utvecklas under Uppdraget. Uppdragsgivaren får dock använda sig av immateriella rättigheter ägda eller utvecklade av Uppdragstagaren för att kunna tillgodogöra sig Resultatet av Uppdraget, men inte i vidare mån än vad som följer av punkterna 12.1–3.

12.5 Om Uppdraget omfattar eller berör immateriella rättigheter som Uppdragsgivaren innehar och som under Uppdragets gång modifieras eller utvecklas genom insatser från Uppdragstagaren, behåller Uppdragsgivaren äganderätten till dessa rättigheter fullt ut. Uppdragstagaren får dock – om inte något annat avtalas i Uppdragsavtalet – återanvända eller nyttja den kunskap och know-how som Uppdragstagaren genom sina insatser tillfört Uppdragsgivaren, förutsatt att åtagandena i avsnitt 11 inte åsidosätts.

12.6 Ingendera Part får använda den andra Partens varumärken, logotyp eller andra kännetecken utan uttryckligt och skriftligt samtycke.

13 Intressekonflikter

13.1 Parterna åtar sig att såväl innan Uppdragsavtalet träffats som under avtalstiden vidta rimliga åtgärder för att undersöka att inte Uppdraget ger upphov till en intressekonflikt som kan äventyra Uppdragets fullgörande. Vardera Part åtar sig att informera den andra Parten om ändrade förhållanden. Uppdragstagaren måste ges möjlighet att beakta eventuella tvingande regler och andra standarder inom revisions- och rådgivningsbranschen, såsom IESBAs Etikod. Parterna är överens om att det inte är möjligt att upptäcka och förutse alla de intressekonflikter som eventuellt finns när Uppdragsavtalet träffas eller som,

enligt någondera Parts uppfattning, uppstår därefter. Uppdragsgivaren är medveten om att Uppdragstagaren är bunden av tystnadsplikt rörande uppdrag för andra kunder och att bakgrunden till en intressekonflikt därför ibland inte kan lämnas. Då någondera Part (eller båda) anser att det finns en intressekonflikt, ska dock Parterna efter bästa förmåga försöka finna former för att lösa frågan för att Uppdraget ska kunna fullföljas.

14 Giltighetstid och uppsägning

Uppdragsavtalets giltighetstid

14.1 Uppdragsavtalet börjar gälla från den dag som anges i Uppdragsavtalet eller från den dag Uppdraget påbörjas om något startdatum inte anges. Om inget annat avtalats gäller Uppdragsavtalet fram till dess Uppdraget avslutats. En Part får, om inget annat avtalats, genom skriftligt meddelande säga upp Uppdragsavtal som gäller tillsvidare med tre (3) månaders uppsägningstid.

Uppsägning – avtalsbrott

14.2 En Part får genom ett skriftligt meddelande säga upp Uppdragsavtalet med omedelbar verkan, om den andra Parten bryter mot villkoren enligt Uppdragsavtalet, avvikelser är av väsentlig betydelse och en möjlig rättelse inte har skett inom trettio (30) dagar från det att Parten skriftligen begärt rättelse.

14.3 Uppdragstagaren får även genom ett skriftligt meddelande säga upp Uppdragsavtalet med omedelbar verkan om Uppdragsgivaren inte fullföljer sina åtaganden enligt punkterna 3.3–3.9 eller på annat sätt inte medverkar till att Uppdraget kan utföras i enlighet med Uppdragsavtalet och rättelse inte har skett inom trettio (30) dagar från det att Uppdragstagaren skriftligen begärt rättelse. Någon begäran om rättelse behöver dock inte lämnas om det skäliga kan antas att Uppdragsgivaren inte kommer att vidta rättelse med anledning av Uppdragstagarens begäran.

Uppsägning – obestånd m.m.

14.4 En Part får genom ett skriftligt meddelande säga upp Uppdragsavtalet med omedelbar verkan, om den andra Parten inte kan betala sina skulder eller har konkursförvaltare, företagsrekonstruktör eller likvidator utsedd eller om det finns skäl att anta att något sådant kommer att inträffa.

FAR

Uppsägning – opartiskhet eller självständighet

14.5 En Part får genom ett skriftligt meddelande säga upp Uppdragsavtalet med omedelbar verkan, om det visar sig att Uppdraget kan komma att hota Uppdragstagarens opartiskhet eller självständighet i egenskap av revisor för Uppdragsgivaren eller någon annan revisionskund och hotet inte går att reducera till en acceptabel nivå genom andra åtgärder.

Uppsägning – redovisningsuppdrag (enligt REKO)

14.6 Uppdragstagaren får genom ett skriftligt meddelande säga upp ett Uppdragsavtal som avser redovisningsuppdrag med omedelbar verkan om det visar sig att redovisningen kan antas innehålla väsentliga fel, brister eller oegentligheter och rättelse inte har skett inom trettio (30) dagar från det att Uppdragstagaren skriftligen begärt rättelse. Någon begäran om rättelse behöver dock inte lämnas om redovisningen innehåller oegentligheter eller om det skäliga kan antas att Uppdragsgivaren inte kommer att vidta rättelse med anledning av Uppdragstagarens begäran.

Uppsägning – arvode

14.7 Vid uppsägning av Uppdragsavtalet ska Uppdragsgivaren betala Uppdragstagaren arvode, utlägg, kostnader för underkonsulter och andra kostnader enligt Uppdragsavtalet som Uppdragstagaren enligt Uppdragsavtalet är berättigad till fram till upphörandetidpunkten. Om uppsägningen inte görs enligt punkt 14.4 eller 14.5 eller om den görs av Uppdragsgivaren och inte grundar sig på ett väsentligt avtalsbrott från Uppdragstagarens sida, ska Uppdragsgivaren även ersätta Uppdragstagaren för andra rimliga kostnader som uppstått i samband med Uppdraget. Till sådana kostnader räknas bl.a. särskilda investeringar som föranleds av Uppdraget och särskilda avvecklingskostnader till följd av att Uppdragsavtalet upphört i förtid. Uppdragstagaren ska vidta skäliga åtgärder för att så långt möjligt begränsa sådana kostnader.

15 Ansvar

Force majeure

15.1 Uppdragstagaren är inte ansvarig för en skada som beror på svensk eller utländsk lag eller myndighetsåtgärd, krigshandelse, terrorism, it-attacker, strejk, blockad, bojkott, lockout, brand eller annan olycka, naturkatastrof eller störningar i it, tele- eller eldistributionen eller någon annan liknande omständighet som inte kunnat förutses. Ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller förbehållet även om Uppdragstagaren själv är föremål för eller vidtar en sådan konfliktåtgärd.

Lagändringar m.m.

15.2 Uppdragstagaren genomför Uppdraget i enlighet med gällande regler och utifrån förståelsen av tillämpliga författningstolkningar och domslut vid den tidpunkt som Uppdraget eller en del av Uppdraget genomförs. Uppdragstagaren har inget ansvar för följderna av författningsändringar eller omtolkningar som görs efter det datum som Uppdragstagaren avrapporterat Uppdraget eller en relevant del av Uppdraget.

Tredjemansanspråk

15.3 Om inte något annat avtalats i Uppdragsavtalet är resultatet av Uppdraget avsett att endast användas av Uppdragsgivaren, och därför accepterar Uppdragstagaren inte något ansvar gentemot tredje man eller någon utomstående som försöker utnyttja, dra fördel av eller förlita sig på det arbete som Uppdragstagaren utfört i Uppdraget.

15.4 Uppdragstagaren ska hållas skadeslös av Uppdragsgivaren för varje form av krav på ersättning som tredje man riktar mot Uppdragstagaren – innefattande Uppdragstagarens egna kostnader på grund av tredjemanskrav – till följd av att Uppdragsgivaren gjort Resultatet av Uppdraget, eller någon del därav, tillgängligt för tredje man. Uppdragsgivaren blir dock inte ansvarig för tredjemanskrav, om det kan visas att den aktuella skadan uppstått på grund av att Uppdragstagaren uppsåtligen har handlat felaktigt eller förtärit grovt vårdslöst.

Bilaga 3 FARs allmänna villkor



Begränsning av ansvar

15.5 Skador i andra fall än de som avses i punkterna 15.1 och 15.2 ska Uppdragstagaren ersätta endast om Uppdragstagaren förfarit oaktamt. Uppdragstagaren är inte i något fall ansvarig för bortfall av produktion, utebliven vinst eller någon annan indirekt skada eller följskada av något som helst slag. Uppdragstagaren är inte heller ansvarig under de förhållanden som framgår under punkterna 6.2 och 6.3.

Maximalt ersättningsbelopp

15.6 Uppdragstagarens ansvar för alla skador, förluster, kostnader och utgifter i Uppdraget är begränsat till det högsta av antingen två (2) gånger avtalat arvode för Uppdraget enligt Uppdragsavtalet eller tio (10) gånger det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) som gällde när Uppdragsavtalet träffades. För Uppdrag som löpt under längre tid än tolv (12) månader ska avtalat arvode för Uppdraget utgöras av det genomsnittliga årsarvodet. Det genomsnittliga årsarvodet uppgår till det sammanlagda arvodet som utgått för tjänsterna under uppdragstiden, dividerat med antalet månader som förlutit under uppdragstiden, multiplicerat med tolv. Uppdragstiden är tiden från Uppdragets början till tidpunkten för den omständighet på vilken Uppdragsgivaren grundar sin talan. Begränsningen gäller dock inte om det visas att Uppdragstagaren föresakat skadan genom uppsåt eller grov vårdslöshet.

Reklamation

15.7 Uppdragsgivaren ska utan dröjsmål skriftligen till Uppdragstagaren reklamera sådana fel eller brister i utförandet av Uppdraget eller en del av Uppdraget som Uppdragsgivaren upptäcker eller bort upptäcka. Reklamationen ska innehålla tydliga uppgifter om felets eller bristens art och omfattning. Efter en reklamation eller anmärkning ska Uppdragstagaren beredas tillfälle att inom skälig tid avhjälpa felet eller bristen – om detta är möjligt – innan Uppdragsgivaren kräver ersättning. Uppdragsgivarens rätt till skadestånd eller annan gottgörelse är förverkad om reklamationen inte görs inom skälig tid.

15.8 För att skadeståndskrav ska kunna göras gällande mot Uppdragstagaren, ska Uppdragsgivaren först göra en reklamation och därefter framställa skadeståndskraven skriftligen senast inom tolv (12) månader efter reklamationen.

Försäkring

15.9 Uppdragstagaren ska ha en för sin verksamhet anpassad professionsansvarsförsäkring.

16 Uppdragsdokumentation, meddelanden och elektronisk kommunikation

Uppdragsdokumentation

16.1 Uppdragstagaren bevarar uppdragsdokumentationen i minst tio (10) år efter avslutat Uppdrag och förvarar den på sådant sätt att den inte blir tillgänglig för obehöriga.

Meddelanden

16.2 Reklamationer, uppsägningar och andra meddelanden avseende Uppdragsavtalets tillämpning samt adressändringar ska översändas genom bud, rekommenderat brev eller e-post till Parterna senast angivna adresser.

Elektronisk kommunikation

16.3 Elektronisk överföring av information mellan Parterna kan inte garanteras vara säker eller fri från virus eller fel, och följaktligen kan sådan information obehörigen fångas upp, förvanskas, förloras, förstöras, försenas, komma fram i ofullständigt skick, skadas på något annat sätt eller vara riskabel att använda av någon annan anledning. Parterna är medvetna om att system och rutiner inte kan garantera att överföringar inte kommer att utsättas för risker, men båda Parter samtycker till att använda kommersiellt rimliga metoder för viruskontroll eller sekretess innan information skickas elektroniskt. Parterna accepterar dessa risker och godkänner elektronisk kommunikation dem emellan.

17 Fullständigt avtal, partiell ogiltighet

17.1 Uppdragsavtalet utgör hela överenskommelsen mellan Parterna rörande Uppdraget. Det ersätter och upphäver varje tidigare förslag, korrespondens, överenskommelse eller annan kommunikation, skriftlig som muntlig.



17.2 Om någon bestämmelse i Uppdragsavtalet konstateras ogiltig, ska detta inte innebära att Uppdragsavtalet i sin helhet är ogiltigt. I den mån ogiltigheten påverkar en Parts rättigheter eller skyldigheter, ska istället skälig jämkning ske.

18 Tillämplig lag

18.1 Svensk lag, med undantag för dess lagvalsregler, ska tillämpas på Uppdraget.

19 Tvister

19.1 Tvister med anledning av Uppdraget ska avgöras av svensk allmän domstol.