
Tilläggsavtal till Samarbetsavtal 2

Göteborgs Frihamns AB,
NCC Property Development AB
Bonava Sverige AB,
Rikshem AB (publ),
Botrygg Göteborg AB,
Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag,
Magnolia Bostad AB,
Förvaltningsaktiebolaget Framtiden / Förvaltnings AB GöteborgsLokaler,
och
Hauschild + Siegel Architecture AB

rörande fortsatt arbete med detaljplan samt genomförande m.m. inom Frihamnen, Etapp 1.



ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

U

V

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "U", "V", and several illegible marks.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	KONSORTIETS SAMMANSÄTTNING.....	1
2.	3D-FASTIGHETSBILDNING M.M.	2
3.	ÖVRIGA VILLKOR.....	4

4

v

all
all
all

Detta tilläggsavtal till samarbetsavtal 2 ("Tilläggsavtalet") har nedan angivet datum träffats mellan:

- (1) Göteborgs Frihamns AB, org.nr 556246-9519, ("Frihamnsbolaget");
- (2) NCC Property Development AB, org.nr 556080-5631, ("NCC PD");
- (3) Bonava Sverige AB, org.nr 556726-4121, ("Bonava");
- (4) Rikshem AB (publ), org.nr 556709-9667, ("Rikshem");
- (5) Botrygg Göteborg AB, org.nr 556658-1376, ("Botrygg");
- (6) Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag, org.nr 556119-4878, ("Parkeringsbolaget");
- (7) Magnolia Bostad AB, org.nr 556797-7078, ("Magnolia");
- (8) Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org.nr 556012-6012, ("Framtiden") och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, org.nr 556082-4897, ("Göteborgslokaler"); och
- (9) Hauschild + Siegel Architecture AB, org.nr 556815-3687, ("Hauschild + Siegel").

Parterna enligt (1) - (9) ovan, dvs. parterna till detta Tilläggsavtal, benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt "Parterna". Parterna enligt (2)-(9) benämns gemensamt "Byggherrarna" och var för sig "Byggherre". Endast i de fall en Part består av två juridiska personer svarar dessa solidariskt för varandras fullföljande av förpliktelserna i detta Avtal, i annat fall svarar en Part enbart för sina förpliktelser enligt Avtalet.

BAKGRUND

- A. Parterna har i augusti 2015 ingått ett samarbetsavtal rörande framtagande av detaljplan m.m. inom Frihamnen, Etapp 1 ("Samarbetsavtal 1"). Den 13 april 2016 ingick Parterna ett samarbetsavtal rörande fortsatt arbete med detaljplan samt genomförande m.m. inom Frihamnen, Etapp 1 ("Samarbetsavtal 2"). I punkt 3.4 i Samarbetsavtal 2 har Parterna kommit överens om att ingå ett tillägg till Samarbetsavtal 2 för att närmare reglera villkor och förutsättningar för tredimensionell fastighetsbildning samt genomförande av upphandling och entreprenader mellan sådana fastighetsägare. Med anledning därav samt att en av konsortiets ursprungliga deltagare utgått från konsortiet har Parterna kommit överens om att ingå detta Tilläggsavtal.
- B. De definitioner som anges i Samarbetsavtal 1 och Samarbetsavtal 2 ska ha samma betydelse i detta Tilläggsavtal om ingenting annat uttryckligen anges.

1. KONSORTIETS SAMMANSÄTTNING

- 1.1 Under tiden som Samarbetsavtal 2 förhandlades fram men innan samtliga parter undertecknat detsamma kom Frihamnsbolaget och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Frihamnen Holding AB ("JR") överens om att JR inte längre ska vara en del i konsortiet. Tilläggsavtalet med JR biläggs detta Tilläggsavtal, Bilaga 1.1.
- 1.2 Parterna är överens om att avsaknaden av JR:s undertecknande av Samarbetsavtal 2 inte ska påverka giltigheten av Samarbetsavtal 2 för Parterna eller de åtaganden som Parterna

Handwritten notes and signatures:
 u
 e
 1
 ok
 JR
 28

gjort i Samarbetsavtal 2. Vad gäller kostnader så övertar Frihamnsbolaget det preliminära andelstal som JR tidigare svarat för. Frihamnsbolaget övertar också från JR helhetsgreppet kring lokaler och handel i bottenvåningarna.

2. 3D-FASTIGHETSBILDNING M.M.

2.1 Inledning

2.1.1 Parterna är sedan tidigare överens om att en del Tilldelningsblock kan komma att avgränsas genom tredimensionell fastighetsbildning, innebärande att en del av Parternas Tilldelningsblock konstruktionsmässigt kommer att angränsa till varandra. Sådana angränsande Tilldelningsblock förutsätter bl.a. gemensamma konstruktionslösningar, utrymmen och särskild samordning under såväl byggnation som förvaltning, varvid särskilda avtal kommer att behöva ingås härom mellan berörda Parter. Med hänsyn till att sådana avtal behöver anpassas till byggnation i varje enskilt fall är det förvärvande Parters eget ansvar att tillse att erforderliga avtal (projektavtal för samordning och ansvarsfördelning under byggnation, delägarförvaltningsavtal ed.) ingås inför ingåendet av överlåtelseavtal för förvärv av Tilldelningsblocken samt exploaterings- och markfördelningsavtal. Exempel på frågor som bör regleras i aktuella projekt- respektive delägarförvaltningsavtal framgår av bilaga 3.4 till Samarbetsavtal 2.

2.1.2 För att överlåtelseavtal samt exploaterings- och markfördelningsavtal ska kunna ingås med berörda Byggherrar måste det framgå av dessa Byggherrars inbördes avtal hur ansvaret rörande byggnation är reglerat. Parterna är överens om att följande principer ska gälla så länge inte berörda parter kommer överens om något annat.

2.2 3D-fastighetsbildning

2.2.1 Förekommande 3D-fastighetsbildning ska ske innan byggnation sker på visst markområde. Den huvudsakliga markanvändningen inom aktuella Tilldelningsblock ska som utgångspunkt avgöra vilken fastighet som ska utgöra den traditionella fastigheten ("2D-fastigheten") och vilken/vilka fastigheter som ska utgöra den tredimensionellt avgränsade fastigheten ("3D-fastigheten"). I det fall man inom aktuella Tilldelningsblock avser att uppföra kommersiella lokaler i bottenplan och bostäder i resterande Tilldelningsblock är det fastigheten för de kommersiella lokalerna som bör utgöra 3D-fastigheten.

2.2.2 3D-fastighetsbildningen genomförs på så vis att en s.k. luftfastighet (3D-utrymme) bildas. En förutsättning härför är att volymsskisser för respektive kvarter finns upprättade för att lantmäterimyndigheten ska kunna meddela s.k. preliminärbeslut. Av volymsskisserna ska framgå gräns för kvartersmark och tänkta fastighetsgränser inom kvarteret (såväl horisontella som vertikala gränser) samt en högsta och lägsta höjd för 3D-utrymmet. Preliminärbeslutet innebär att 3Dfastigheten blir en egen registerfastighet med egen fastighetsbeteckning. 3D-fastigheten kan då säljas, lagfaras samt belånas. Vid 3D-fastighetsbildning avseende en byggnad som ännu inte finns bestämmer lantmäterimyndigheten även en tid inom vilken den ska ha uppförts. Utbyggnadsordningen som parterna beslutar ska ligga till grund för lantmäterimyndighetens beslut. Det åligger berörda parter att tillsammans verka för att byggnaden/anläggningen kan uppföras inom angiven tid, eller i förekommande fall ansöka om förlängning av uppförandetiden hos lantmäterimyndigheten.

- 2.2.3 När uppförandet av aktuell byggnad/anläggning kommit till den fas att gränserna för 3D-fastigheten kan fastställas och då samtliga tekniska installationer är lokaliserade och definierade fattar lantmäterimyndigheten ett slutligt beslut om fastighetsbildning. Det åligger parterna att aktivt medverka till att förrättningen kan avslutas.

2.3 Gränsdragningar och gemensamhetsanläggningar

- 2.3.1 Följande gränsdragningar, vilka är allmän praxis vid 3D-fastighetsbildning, ska gälla om ingenting annat överenskommes mellan aktuella parter. Det noteras att Parterna inom ramen för Projektet gemensamt kommit överens om en fastighetsbildningsplan som mer i detalj beskriver olika gränsdragningar och gemensamhetsanläggningar. Vad som anges i detta Tilläggsavtal avser inte att ändra vad som beslutas genom fastighetsbildningsplanen.
- 2.3.2 Gräns i sidled mellan byggnadsutrymmen dras mitt i vägg. 3D-utrymmes gräns i sidled mot fritt utrymme dras på utsida fasad alternativt i gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Som huvudprincip ska gränsdragningen följa brandcellsindelningen. Dörr som ska användas för 3D-fastigheten ingår i 3D-fastigheten.
- 2.3.3 Gräns i höjddled mellan byggnadsutrymmen dras mitt i bjälklag. Där 3D-utrymmet nedåt gränsar direkt mot marken dras gränsen underkant bottenbjälklag inklusive voter. Där 3D-utrymmet uppåt gränsar mot gårdsutrymme dras gränsen på ovansida betongbjälklag.
- 2.3.4 3D-fastigheten måste enligt lag tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Sådana rättigheter tillförsäkras antingen genom att servitut upplåts eller att gemensamhetsanläggning inrättas. Erforderliga rättigheter behöver tillskapas i samband med preliminärbeslutet, men kan preciseras i samband med att förrättningen avslutas. Vid bildandet av en luftfastighet är det nödvändigt att bilda en gemensamhetsanläggning för bärande stomme runt 3D-fastigheten, som ska bära ovanliggande byggnadsdelar. I nämnda gemensamhetsanläggning ingår även grundläggning. Berörda parter som erhållit Tilldelningsblock i anslutning till varandra är skyldiga att tillsammans se till att 3D-fastigheten säkerställs erforderliga nyttigheter för att 3D-fastigheten ska kunna användas för avsett ändamål.
- 2.3.5 Andelstal i en gemensamhetsanläggning för utförande ska spegla nyttan för delägande fastigheter, medan andelstalet för drift och underhåll ska baseras på delägarnas användning. Andelstalen för utförande och drift bör sättas lika. Tilldelningsblocken har ofta en utformning med kringbyggda gårdar omgärdade av olika höga byggnader. Stommen tar upp både vertikal som horisontella laster av skilda slag inom blocket. Av detta skäl är det lämpligt att basera andelstalet för utförande efter BTA (såväl ljus som mörk). Om vissa anläggningar kräver kraftigare stomkonstruktioner än normalt kan det bli aktuellt med att ändra BTA med viss justeringsfaktor. Andelstalet för drift och underhåll sätts lika med utförande. För gemensamhetsanläggningar där deltagandes fastigheters förbrukning kan mätas ska dock i första hand bruksavgifter istället för andelstal användas för fördelning av driftkostnader (exempelvis värme- eller vattenanläggning).
- 2.3.6 Vid 3D-fastighetsbildning bildas erfarenhetsmässigt gemensamhetsanläggningar för anläggningar som ska fungera gemensamt för fler än en fastighet, såsom tekniska installationer, sopanläggning, tätskikt och skyddsbetong mot gård och i vissa fall även för fasader och yttertak.

C

h

3

Ull
H
H
H

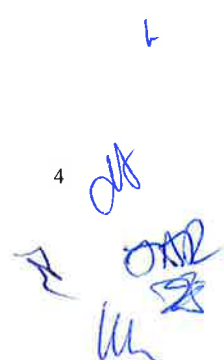
2.4 Entreprenad- och uppförandefrågor

- 2.4.1 Uppförande av byggnad/anläggning på 3D-fastigheten måste samordnas med uppförande av byggnad/anläggning på 2D-fastigheten samt eventuellt ytterligare 3D-fastigheter (för det fall fler än två parter erhållit Tilldelningsblock på samma markyta). Parterna har här kommit överens om att såväl 3D-fastigheten som 2D-fastigheten ska uppföras av en och samma entreprenör. Det är emellertid respektive ägare av 3D-fastigheten respektive 2D-fastigheten som ansvarar för sin egen entreprenad. För det fall aktuella parter inte kan enas om en entreprenör ska den part vars Tilldelningsblock är störst avgöra vilken entreprenör som ska anlitas. För det fall entreprenören är ett närstående bolag till part ska part kunna visa att entreprenaderna kommer att utföras till marknadsmässiga villkor, till exempel genom att inhämta jämförelseoffert från annan entreprenör. I händelse av att någon av aktuella parter lyder under lag (2007:1091) om offentlig upphandling ("LOU") eller annan vid tidpunkten gällande lagstiftning om offentlig upphandling är Parterna medvetna om att entreprenaden kan behöva upphandlas i konkurrens. Det är den part som omfattas av nämnda lagstiftning som aktuella parter emellan avgör huruvida LOU (eller motsvarande lagstiftning) är tillämplig eller inte eller om det finns tillämpliga undantag.
- 2.4.2 Med hänsyn till att respektive ägare till 3D-fastigheten och 2D-fastigheten ansvarar för sin entreprenad samt att respektive fastighet är bildad och har sina egna fastighetsgränser tar Part eget ekonomiskt ansvar för sin byggnation. Att fastigheterna är bildade innan byggnation startar innebär också att exempelvis JB 3 kap. 1 § aktualiseras, vilket medför att fastighetsägare ska ta hänsyn till omgivningen vid nyttjandet av sin fasta egendom.
- 2.4.3 Parterna är medvetna om att genomförandet av flera intilliggande entreprenader kräver samordning och att aktuella parter visar hänsyn gentemot varandra. Parterna ska därför vid kommande samarbeten i dessa frågor verka på ett sätt som innebär att samtliga inblandade aktörer kan uppföra sina byggnader/anläggningar på bästa möjliga sätt. Det senare innebär att Parterna ska verka för att upprätthålla följande principer för samarbetet:
- Antalet inblandade aktörer ska minimeras
 - Besked till konsulter och entreprenörer ska lämnas gemensamt och motstridiga besked ska undvikas
 - Beslut som är av betydelse för entreprenadens/entreprenadernas framdrift ska fattas så tidigt som möjligt

3. ÖVRIGA VILLKOR

Villkor enligt Samarbetsavtal 2 som inte uttryckligen ändrats genom detta Tilläggsavtal ska tillämpas även på detta Tilläggsavtal.

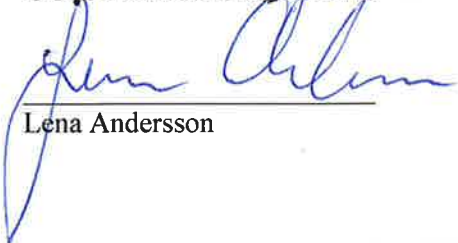
_____ 



Detta Avtal har upprättats i nio (9) av Parternas behöriga firmatecknare undertecknade exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Göteborg den 31 / 8 2017

GÖTEBORGS FRIHAMNS AB

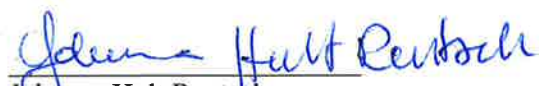


Lena Andersson



Gustaf von Seth

NCC PROPERTY DEVELOPMENT AB


Johanna Hult Rentsch
Enligt fullmakt

BONAVA SVERIGE AB


Ingemar Bengtsson
Enligt fullmakt

RIKSHEM AB (PUBL)


Carl Conradi
Enligt fullmakt

BOTRYGG GÖTEBORG AB


Joakim Arcari
Enligt fullmakt

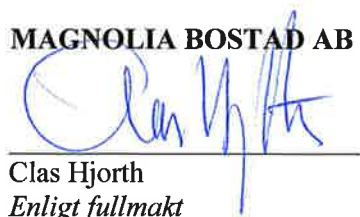
GÖTEBORGS STADS PARKERINGSAKTIEBOLAG



Maria Stenström


~~Joakim Larsson~~

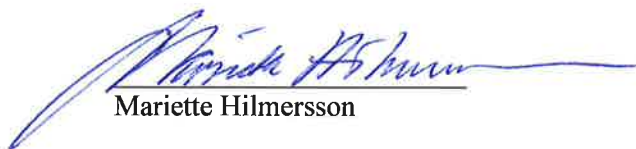
MAGNOLIA BOSTAD AB



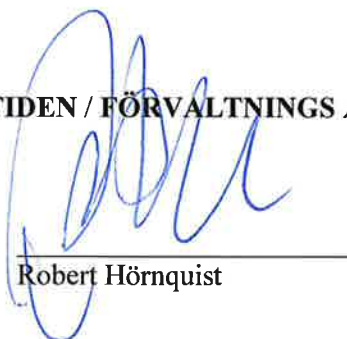
Clas Hjorth

Enligt fullmakt

**FÖRVALTNINGSAKTIEBOLAGET FRAMTIDEN / FÖRVALTNINGS AB
GÖTEBORGSLOKALER**

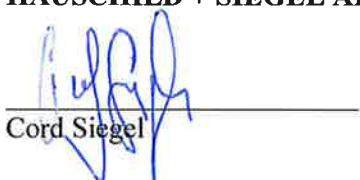


Mariette Hilmersson



Robert Hörnquist

HAUSCHILD + SIEGEL ARCHITECTURE AB



Cord Siegel