

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716) och Järntorget Byggrätts AB (org.nr. 559272-6417), har träffats följande

Tilläggsavtal

till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1

Bakgrund

Staden och Järntorget Bostad AB har den 2017-08-10 träffat Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1, nedan kallad **Överenskommelsen**, bilaga 1. Tillträde har ännu inte skett till den överlåtna marken.

Detaljplanen för området, Dp 2011-11775-54, vann laga kraft 2017-05-24.

Stadens arbeten inom planområdet har försenats i förhållande till vad som tidigare antagits.

Järntorget Bostad AB och Järntorget Byggrätts AB har nu framfört önskemål om att Järntorget Byggrätts AB ska inträda i Överenskommelsen i Järntorget Bostad AB:s ställe. Järntorget Bostad AB och Järntorget Byggrätts AB ingår i samma koncern. Staden har godtagit önskemålet under förutsättning att Järntorget Bostad AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse för samtliga förpliktelser och åtaganden som kommer att åligga Järntorget Byggrätts AB efter dess inträde i Överenskommelsen.

Förhandling avseende vissa andra ändringar och tillägg till Överenskommelsen har också förts.

Staden, Järntorget Bostad AB och Järntorget Byggrätts AB har med anledning av ovanstående kommit överens om följande.

§ 1 PARTSBYTE

Järntorget Byggrätts AB inträder i Järntorget Bostad AB:s ställe i Överenskommelsen, varvid Överenskommelsen och den i Överenskommelsen ingående överlåtelsen av del av fastigheten Årsta 1:1 i Stockholm förnyas på i övrigt oförändrade villkor enligt bilaga 1, med undantag för vad som nedan följer av detta tilläggsavtal. Järntorget Byggrätts AB övertar i och med detta Järntorget Bostad AB:s samtliga rättigheter, förpliktelser och åtaganden enligt Överenskommelsen.

§ 2 ÄNDRINGAR I OCH TILLÄGG TILL ÖVERENSKOMMELSEN

2.1 Ändring avseende § 2.1 Överlåtelse

Texten i § 2.1, första stycket ersätts av nedan text:

”Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten dvs, ca 1 542 kvadratmeter av Årsta 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om 77 955 840 kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd karta, Bilaga 2.”

Texten i § 2.1 under rubriken *Lokaler* i Överenskommelsen ersätts av nedan text.

”Den preliminära köpeskillningen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2016-05-01 om 4 500 kr per m² BTA och en beräknad BTA om 184 m².

Priset om 828 000 kronor (del av totalköpeskillning som avser lokaler) ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100% av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI). Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390 enheter (1983-12-31=100). Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter. Indextalet per 2016-05-01 beräknas till 400 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillningen vid tillträdet beräknas som köpeskillningen i prisläge 2016-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.”

2.2 Ändring avseende § 3.1 Samordning och tidplan

Texten i § 3.1 sista stycket i Överenskommelsen ersätts av nedan text.

”Staden ska upprätta en slutlig huvudtidplan när Stadens arbeten inom Planområdet har kommit så pass långt att Staden anser att en sådan tidplan kan upprättas, dock senast 2022-06-30. Huvudtidplanen ska ange när respektive byggherre ska tillträda. Bolagets tillträde ska tidigast äga rum 12 månader efter huvudtidplanens upprättande.”

2.3 Ändring avseende § 4.1 Upplåtelse av bostäder

Texten i § 4.1 första stycket i Överenskommelsen ersätts av nedan text.

”Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt eller hyresrätt.”

2.4 Tillägg avseende säkerhet

Nedan villkor tillkommer.

Järntorget Bostad AB har åtagit sig, se bilaga 2, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Järntorget Byggrätts AB gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som efter inträdet enligt § 1 ovan åligger Järntorget Byggrätts AB enligt Överenskommelsen, detta tilläggsavtal och de avtal som Staden och Järntorget Byggrätts AB ingår som en följd av dessa.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Järntorget Byggrätts AB att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Järntorget Bostad AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Järntorget Bostad AB svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt Överenskommelsen, detta tilläggsavtal samt de avtal som Staden och Järntorget Byggrätts AB ingår som en följd av dessa, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Järntorget Bostad AB från sitt åtagande.

§ 3 ÖVRIGT

Utöver det som överenskommit ovan ska Överenskommelsen gälla oförändrad.

§ 4 GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte exploateringsnämnden senast 2022-06-09 godkänner tilläggsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Detta tilläggsavtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Järntorget Bostad AB

För Järntorget Byggrätts AB

()

()

()

()

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

Bevittnas:

()

()

()

()

Bilagor

1. Överenskommelsen
2. Borgensförbindelse