

Tilläggsavtal 3

till Intentions- och markanvisningsavtal

Överenskommelse om villkor för markanvisning av del av Kolartorp 1:1

Följande tilläggsavtal 3 till Intentions- och markanvisningsavtal godkänt av kommunfullmäktige 2017-02-13, § 18, har ingåtts mellan Huddinge kommun och Bostadsutveckling Kungens Kurva AB, nedan kallade Parterna. KF Fastigheter AB och Balder Kommersiella Fastigheter AB är vid sidan av Bostadsutveckling Kungens Kurva AB solidariskt ansvariga i enlighet med vad som framgår av § 6 nedan.

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Bostadsutveckling Kungens Kurva AB
Box 53121
400 15 Göteborg
Org nr 559056-7888

Nedan kallad Exploatören.

Bolaget 1

KF Fastigheter AB
171 88 Solna
Org nr 556033-2446

Bolaget 2

Balder Kommersiella Fastigheter AB
Box 53121
400 15 Göteborg
Org nr: 556699-9362

Nedan kallade Bolagen.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Exploatören har i Intentions- och markanvisningsavtalet mellan Parterna, kallas nedan "Intentionsavtalet" (KS 2016/2743) erhållit markanvisning för del av fastigheten Huddinge Kolartorp 1:1, se § 4 Markanvisning. Det område som omfattas av markanvisningen kallas nedan "Överlåtelseområdet". Överlåtelseområdet ligger inom den första detaljplanen i programområdet för Diametern 2 m.fl. Planprogrammet godkändes av Kommunfullmäktige 2020-02-10. Denna

detaljplan, som omfattar fastigheterna Diametern 2 och Diametern 6 samt delar av Diametern 3-5 och Kolartorp 1:1, benämns nedan ”Detaljplanen” (KS-2019/3066).

Parterna har i Tilläggsavtal 2 godkänt av kommunstyrelsen 2020-01-29, § 18, (KS-2019/1722) till Intentionsavtalet överenskommit att eftersträva ett avtal om villkoren för Exploatörens förvärv (Överlåtelseområdet) under kvartal 2 2020, se § 3 Tidplan och fortsatt arbete.

I detta tilläggsavtal redovisas de närmare ekonomiska villkor som ska gälla för markanvisningen och Exploatörens förvärv av Överlåtelseområdet.

Parterna är överens om att huvuddelen av bostäderna inom Detaljplanen ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Överlåtelseområdet

Överlåtelseområdet ingår i sin helhet i Detaljplanen. För närvarande bedöms Detaljplanen omfatta cirka 79 150 kvm markareal. Överlåtelseområdet ingår i sin helhet i den första detaljplanen. Enligt planprogrammet bedöms exploateringstalet till $e=1,70$ för detaljplaneområdet, vilket motsvarar en total byggrätt inom Detaljplanen om cirka 134 400 kvm ljus BTA.

Överlåtelseområdets markareal omfattar cirka 22 230 kvm, vilket motsvarar en total byggrätt om cirka 37 750 kvm ljus BTA, se bifogade karta, bilaga 1.

§ 2. Giltighet

Tilläggsavtal 3 ska undertecknas av Exploatören och Bolagen innan det behandlas och godkänns av Kommunens samhällsbyggnadsutskott.

Tilläggsavtal 3 blir för Parterna och Bolagen bindande endast under förutsättning att Kommunstyrelsen, på delegation av Kommunfullmäktige, godkänner detsamma senast den 2021-12-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är Tilläggsavtal 3 till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någon av Parterna.

Beträffande giltighet i övrigt, se § 9 nedan.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 3. Beräkning av köpeskilling

Vid försäljning av marken inom Överlåtelseområdet ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt Detaljplanen. Köpeskillingen ska beräknas med utgångspunkt i nedanstående à-priser som har bestämts utifrån genomförda värderingar. À-priserna inkluderar kostnader för allmänna anläggningar. Anslutningsavgifter för VA och annan teknisk infrastruktur inkluderas inte i à-priserna. Vid värderingen har hänsyn tagits till förutsättningar enligt planprogram, medfinansieringsersättning och plankostnad.

Kategorier av byggrätter (kvm ljus BTA) inom Kolartorp 1:1:

Bostäder upplåtna med bostadsrätt/äganderätt	5700 kr/kvm ljus BTA
Bostäder upplåtna med hyresrätt	3500 kr/kvm ljus BTA
Specialbostäder: Äldreboende, vårdboende, LSS-boende o dyl	5430 kr/kvm ljus BTA
Kommersiella lokaler för kontor o dyl	2500 kr/kvm ljus BTA
Kommersiella lokaler för bostadsanknuten lokal handel och service ex dagligvaror, restaurang, frisör och friskvård.	2500 kr/kvm ljus BTA
Allmänna lokaler för skola och förskola	3250 kr/kvm ljus BTA

Köpeskillingen ska beräknas med utgångspunkt i ovanstående å-priser multiplicerade med den byggrätt för respektive kategori som motsvarar Överlåtelseområdets markandel av den totala byggrätten för respektive kategori. Överlåtelseområdets markandel beräknas genom att Överlåtelseområdets markarea divideras med den sammanlagda markarean inom Detaljplanen. Vid beräkning av köpeskillingen ska fördelningen för bostäder vara 65% bostadsrätter och 35% hyresrätter. För undvikande av oklarhet ska kooperativ hyresrätt anses utgöra hyresrätt.

Från detta belopp ska dras 2400 kr multiplicerat med den beräknade totala byggrätten i kvm ljus BTA för Överlåtelseområdet. Avdraget innefattar:

- Överlåtelseområdets andel av kostnader för allmänna anläggningar inom allmän plats inom detaljplane-området. Ovanstående avdrag förutsätter att Exploatören ska ansvara för och bekosta utbyggnad av dessa anläggningar, vilket parterna eftersträvar.
- Kostnader för extraordinära grundläggingskostnader inklusive eventuella kostnader för hantering av sulfidberg för Överlåtelseområdet.

I bilaga 2 redovisas ett beräkningsexempel.

Ersättning för Övergripande infrastrukturkostnader samt Infrastrukturkostnader i anslutning till Exploateringsområdet (punkterna 9.1 resp 9.4 i Intentions- och markanvisningsavtalet) ska inte erläggas för Överlåtelseområdet.

Kommunen ansvarar för de merkostnader som kan uppkomma vid sanering av mark inom överlåtelseområdet så att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser och enligt kommande myndighetsbeslut. Kommunen ersätter inte Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller motsvarande som kan uppkomma i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 4. Erläggande av köpeskillning och tillträde

Överlåtelseavtal avseende Överlåtelseområdet ska tecknas i samband med antagande av Detaljplanen. Marköverlåtelsen avses i första hand ske genom fastighetsreglering. Köpeskillingen erlägges genom att 20 % betalas som handpenning i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft. Tillträde till överlåtelseområdet ska ske då fastighetsbildningen vinner laga kraft. Resterade del av köpeskillingen ska betalas vid tillträdet i form av skuldebrev. Skuldebrev ska lösas senast

2 år efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Ränta enligt 5 § räntelagen ska utgå från skuldebrevets överlämnande fram till det att skuldebrevet löses.

Säkerhet för skuld enligt skuldebrevet ska utgöras av moderbolagsborgen.

§ 5. Indexberäkning

De i §3 angivna byggrättsvärdena per kvm ljus BTA ska , efter avdrag med 2.400 kr indexeras/omräknas med förändringen av konsumentprisindex (totalindex) fr.o.m augusti 2020 och fram till tidpunkter för dels betalning av handpenning och dels betalning av resterande köpeskilling.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 6. Solidariskt ansvar

I enlighet med Tilläggsavtal 2 § 13 ska Exploatören och Bolagen vara solidariskt ansvariga för de ekonomiska åtagandena och alla förpliktelser som följer av detta Tilläggsavtal 3. Vid överlåtelse av detta Tilläggsavtal 3, fastighet som berörs av detta avtal eller förändring av ägandet av Exploatören är Bolagen fortsatt solidariskt ansvariga enligt detta Tilläggsavtal 3 fram till dess att Kommunen skriftligen godkänt att Bolagen frånträder ansvaret. I kommande Exploaterings- och marköverlåtelseavtal ska Exploatören ställa tillfredställande säkerhet för fullgörandet av alla förpliktelser.

§ 7. Ändringar

Ändringar eller tillägg till detta Tilläggsavtal 3 ska vara skriftliga för att vara gällande.

§ 8. Övrigt

I övrigt ska Intensionsavtal och tilläggsavtal 1 och 2 fortsatt vara gällande med oförändrade villkor.

§ 9. Villkor

Detta tilläggsavtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för endera parten om inte Detaljplanen antas senast 2023-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft.

§ 10. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta Tilläggsavtal 3 ska avgöras av svensk allmän domstol.

Detta Tilläggsavtal 3 har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Huddinge
Datum: 2021-

För Huddinge kommun

.....

.....

Ort:
Datum: 2021-

För KF Fastigheter AB

.....

.....

Ort:
Datum: 2021-

För Bostadsutveckling Kungens Kurva AB

.....

.....

Ort:
Datum: 2021-

Balder Kommersiella Fastigheter AB

.....

KS-2021/504.218

Bilagor

Bilaga 1 Karta över Detaljplaneområdet och Överlåtelseområdet
Bilaga 2 Beräkningsexempel