

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan FastPartner AB (org.nr. 556230-7867), och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB (org.nr. 916610-5974) nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 4 nedan träffats följande

## TILLÄGGSAVTAL TILL MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### BAKGRUND

Exploateringsnämnden har 2016-12-15 beslutat att till Bolagen anvisa det på bilagda karta, bilaga 1, angivna markområdet för uppförande av bl a kontor och industrilokaler. Parterna träffade med anledning av detta ett Markanvisningsavtal den 2017-02-07. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 i stadsdelen Västberga, med adress Elektravägen 81.

På grund av stora ändringar i utformning av den framtida bebyggelsen under planarbetet har parterna återupptagit prisförhandlingarna beträffande den mark som avses upplåtas med tomträtt till Bolagen. Parterna träffar därför nu detta Tilläggsavtal.

### § 2

#### MARKVÄRDE, INDEXREGLERING M.M.

Under förutsättning att exploateringsgraden överskrider 1,6 så ska, till skillnad från vad som anges i Punkt 5.3 i markanvisningsavtalet, från och med tredje stycket ändras och fortsättningsvis ha följande lydelse:

Parterna är överens om att fastigheten i vad på fastighetsägaren ankommer får användas endast för kontor, handel, industri och parkering och får bebyggas med högst vad som anges i detaljplan, dock maximalt 45 000 kvm utnyttjningsbar bruttoarea (BTA), varav max 6 800 kvm parkering får utgöra icke avgäldsgrundande BTA. Utav resterande yta, d v s avgäldsgrundande BTA får kontor utgöra högst 50 %.

I det slutgiltiga tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Parterna är också överens om att under första avgäldsperioden ska avgälden för kontor och handel baseras på ett markvärde om 3 500 kr/kvm BTA och avgälden för industri ska baseras på ett markvärde om 2 000 kr/kvm BTA. Under första avgäldsperioden ska avgälden baseras på följande avgäldsrentor:

- All yta föremål för värdering inom Lönelistan 1 åsätts ränta 3,25 %
- All yta föremål för värdering inom Lönelistan 2 åsätts ränta 4 %
- All yta föremål för värdering inom Timpenningen 2 åsätts ränta 4 %
- All tillkommande tomtarea (spårreservatsområde) åsätts ränta 5 %

Ovan angivna markvärdenivåer kr/kvm BTA är bestämda i prisläge 1 december 2015.

För industri ska priset regleras fram till tidpunkten för tecknandet av tilläggsavtalet med en årlig uppräknings om 3 %.

För kontor och handel ska priset regleras fram till tidpunkten för tecknandet av tilläggsavtalet – upp eller ner – med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Rest of Greater Stockholm (Stor-Stockholm utom Stockholms innerstad) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 151 enheter (1983-12-31=100).

Indextalet för år 2015 är 164 vilket innebär att indextalet per 2015-12-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015 blir 163  $[151 + (11/12 * (164 - 151))]$ . Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

När tilläggsavtalet träffas beräknas avgäldsnivån för industri enligt följande:

- Avgäldsnivån i tilläggsavtalet beräknas som nivån i prisläge 2015-12-01 uppräknad med 3 % per år fram till den månad som infaller två månader före den tidpunkt då tilläggsavtalet börjar gälla.

När tilläggsavtalet träffas beräknas avgäldsnivån för kontor och handel enligt följande:

- Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tecknandet av tilläggsavtalet 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 den tidpunkt då tilläggsavtalet börjar gälla. Avgäldsnivån i tilläggsavtalet beräknas som nivån i prisläge 2015-12-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### § 3

#### ÖVRIGT

I övrigt gäller Markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

### § 4

## GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt ovannämnda Markanvisningsavtal jämte detta tilläggsavtal träffas senast 2018-12-15 och godkänns av Stockholms Exploateringsnämnd alt Kommunfullmäktige genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För FastPartner AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Fastighetsbolaget  
Timpenningen 2 KB

.....

.....  
( )

.....

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta, markanvisningsområdet