



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§52

Dnr KS 2024-133

Tilläggsavtal Lommarstranden Etapp 1 Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna och signera tilläggsavtalet inklusive dess bilagor
2. Kommunfullmäktige beslutar att uppdra förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadskontoret att signera tilläggsavtalet

Sammanfattning av ärendet

Den 26 januari 2021 ingick kommunen ett marköverlåtelseavtal med exploatörerna till exploateringsprojektet Lommarstranden etapp 1. Preliminärt enligt det avtalet skulle exploatörerna tillträda kvarteren 3,4,6,7,8,9 2022-10-01 och resterande kvarter 2023-05-01. Till följd av flera omständigheter bland annat kriget i Ukraina, ökad inflation och osäkerheter på marknaden har Exploatörerna framställt ett önskemål om att tillträdena till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022–2023. Tilläggsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för senareläggandet samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Beslutsunderlag

Tilläggsavtal Lommarstranden etapp 1
Bilaga 1 - Tilläggsavtal Magnolia ink bilagor_sign
Bilaga 2 -Moderbolags garanti Magnolia signerat
Bilaga 3 - Tilläggsavtal Projekt 420 Magnolia ink bilagor signerat
Bilaga 4 - Moderbolagsgaranti Projekt 420 Magnolia
Bilaga 5 - Tilläggsavtal signerat OBOS
Bilaga 6 - Moderbolagsborgen OBOS
Bilaga 7 - Tilläggsavtal Credentia_sign inkl. bilagor
Bilaga 8 - Tilläggsavtal Lommarskogen_sign inkl. bilagor_ej moderb.garanti
Bilaga 9 - Moderbolagsgaranti Lommarskogen

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Beslutet ska skickas till

Mark- och Exploateringsenheten

Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Alex Lund Riboe
Titel: Projektledare
E-post: Alex.lund-riboe@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskottet

Tilläggsavtal Lommarstranden Etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna och signera tilläggsavtalet inklusive dess bilagor
2. Kommunfullmäktige beslutar att uppdra förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadskontoret att signera tilläggsavtalet

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Den 26 januari 2021 ingick kommunen ett marköverlåtelseavtal med exploatörerna till exploateringsprojektet Lommarstranden etapp 1. Preliminärt enligt det avtalet skulle exploatörerna tillträda kvarteren 3,4,6,7,8,9 2022-10-01 och resterande kvarter 2023-05-01. Till följd av flera omständigheter bland annat kriget i Ukraina, ökad inflation och osäkerheter på marknaden har Exploatörerna framställt ett önskemål om att tillträdena till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022–2023. Tilläggsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för senareläggandet samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Ärendet

Beskrivning

Kommunen och Exploatörerna ingick den 26 januari 2021 marköverlåtelseavtal beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. Marköverlåtelseavtalen berör fastigheterna Skogsbrynet 1 (kvarter 1), Skogsbrynet 2 (kvarter 2), Skogsbrynet 3 (kvarter 2), Skogsbrynet 4 (kvarter 3), Skogsbacken 1 (kvarter 5), Skogsbacken 3 (kvarter 6), Skogsbacken 4 (kvarter 7), Skogsbacken 5 (kvarter 7), Skogsbacken 6 (kvarter 8) och gläntan 1 (kvarter 4). Marköverlåtelseavtalet är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter bland annat kriget i Ukraina, ökad inflation och osäkerheter på marknaden har Exploatörerna framställt ett önskemål om att tillträdena till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalet ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som upprättats för exploatörerna för Lommarstranden etapp 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

Parterna har överenskommit att tillträde till Fastigheten enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som redan betalats, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalet. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt betalningsplan som biläggs avtalet

Parterna är överens om att Exploatörerna, utöver köpeskilling, tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggtreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskilling.

Lagkrav

Lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar reglerar kommunen hanteringar av markanvisningar.

Koppling till gällande styrdokument

Riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19, KS 2021-358 anger utgångspunkter och mål för överlåtelser av kommunägda markområde för bebyggande samt förtydligar grundläggande villkor för markanvisningar.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Oförändrade ekonomiska förutsättningar utifrån tidigare godkänt marköverlåtelseavtal då exploatörerna betalar för merkostnader kopplade till senareläggningen i enlighet med bilagorna till avtalet.

Förvaltningens analys och slutsatser

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att tilläggsavtalet är nödvändigt för projektets genomförande då alternativet skulle vara att tvinga exploatörerna till att tillträda fastigheterna. Genom avtalets utformning står inte kommunen risk för några kostnader kopplade till senareläggningen av projektet då exploatörerna åläggs stå för merkostnader kopplade till senareläggningen samt att delbetala på köpeskillingen årsvis till dess att exploatörerna tillträder sina fastigheter antingen i januari 2029 eller vid en överenskommen tidigare tillträdesdag.

Tidplaner

Parterna överenskommer om att tillträde sker tidigast 1 jan 2029 om inte annat avtalas skriftligen.

Första fakturan skickas efter tilläggsavtalets signering för kostnader kopplade till senareläggningen tom 2023-09-30. Under perioden från avtalstecknande till tidigaste tillträdesdatum faktureras exploatörerna årsvis för kostnader kopplade till senareläggningen samt delbetalning på köpeskillingen.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1 - Tilläggsavtal Magnolia ink bilagor_sign
Bilaga 2 - Moderbolags garanti Magnolia signerat
Bilaga 3 - Tilläggsavtal Projekt 420 Magnolia ink bilagor signerat
Bilaga 4 - Moderbolagsgaranti Projekt 420 Magnolia
Bilaga 5 - Tilläggsavtal signerat OBOS
Bilaga 6 - Moderbolagsborgen OBOS
Bilaga 7 - Tilläggsavtal Credentia_sign inkl. bilagor
Bilaga 8 - Tilläggsavtal Lommarskogen_sign inkl. bilagor_ej moderb.garanti
Bilaga 9 - Moderbolagsgaranti Lommarskogen

Beslut skickas till

Mark- och Exploateringsenheten

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje

Magnolia Projekt 4212 AB, org.nr. 559231-5591 ("Bolaget")
Box 5853
102 40 Stockholm

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 ett marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalet") beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalet samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalet berör fastigheten Skogsbacken 6 (nedan benämnd "Fastigheten"). Marköverlåtelseavtalet är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheten ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalet ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalet och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

2 §. TILLTRÄDE

Det meddelande om tillträdesdatum till Fastigheten som Kommunen skickade till Bolaget den 25 maj 2022 återtas i och med att Tilläggsavtalet undertecknas. Parterna är överens om att tillträde till Fastigheten inte föreligger.

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheten enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Tillträde kan ske vid olika tidpunkter för respektive fastighet. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheten som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalet som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalet. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalet.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskillning – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggtreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskillning. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.

Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande Fastigheten, erlagga det belopp som anges i kolumn "Summa kostnader per 230930" i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskilling erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskoms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alltjämt vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.

Alt

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

Norrtälje den ... februari 2024

NORRTÄLJE KOMMUN

.....

Norrtälje den ¹³ februari 2024

MAGNOLIA PROJEKT 4212 AB

.....

Fredrik Westin

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning
3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti

Hanna Jessing

Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av byggestart Kv 1 - Kv 8

Alex Lund Riboe
Norrtälje kommun

Betalningsdag är till den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020	Kv/ljus BTA 2020	Köpeskilling 2020	Andel av tot Ljus BTA	Delbetalning 2024	Delbetalning 2025	Delbetalning 2026	Delbetalning 2027	Delbetalning 2028	Preliminär ^a resterande köpeskilling 2029	Handpenning febr 2021	Summa Delbetalningar 2024-2028	Summa handpenning + Preliminär ^a resterande köpeskilling
OBOs Kärrhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	17 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 006 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarkögen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 173 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarkögen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarkögen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campusspejarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 847	9 592 182
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870

a) Ska fastställas utifrån slutlig ljus BTA och KPI i enlighet med MOA

Summa33 753113 804 3031005 000 0005 000 0005 000 0005 000 0005 000 00077 423 87311 380 43025 000 000113 804 303

OK

Lommarstranden etapp 1, Norttälje

Bilaga 3

2023-10-13

Alex Lund Riboe

Norttälje kommun

Fördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning kv 1 - Kv 8
Betaldningsdag årligen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektamn	Ljus BTA m2	Andel av summa Ljus BTA %	Projekstopp/ paketering* SEK	Återstart* SEK	Provisorisk spill- och dagvatten- anslutning* SEK	Ökade driftskostnader G/P** SEK	Ökade driftskostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader Norttälje kommun* SEK	Summa per fastighet* SEK	Summa kostnader per 230930 SEK
OBOS Kärnhem	1	Skogsbynret 1	Brynret	4300	13	152 875	229 313	165 615	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 743 227	
Credentia	2	Skogsbynret 3	Brynret del 1	1523	5	54 146	81 219	58 658	27 073	45 122	335 055	370 338	971 613	
Credentia	2	Skogsbynret 2	Brynret del 2	3025	9	107 546	161 319	116 508	53 773	89 622	665 491	735 570	1 929 828	
Lommarstegen	3	Skogsbynret 4	Brynret	4089	12	145 374	218 061	157 488	72 687	121 145	899 567	994 296	2 608 617	
Lommarstegen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	53 035	24 478	40 796	302 936	334 836	878 471	
Lommarstegen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	110 153	50 840	84 733	629 191	695 448	1 824 565	
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejlarna	6500	19	223 980	335 970	242 645	111 990	186 650	1 385 980	1 531 930	4 019 146	
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	86 543	39 943	66 572	494 333	546 389	1 433 496	
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	89 432	41 276	68 794	510 833	564 626	1 481 343	
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	219 921	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 642 750	

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Summa 33 753 100 1 200 000 1 800 000 1 300 000 600 000 1 000 000 7 425 555 8 207 500 21 539 055 X XXX XXX
Baserat på
delbetalt om
5mkr/år

OK

Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1

allt

MODERBOLAGSGARANTI

Magnolia Projekt 4212 AB, org.nr. 559231-5591 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheterna Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar Magnolia Holding 3 AB, org.nr. 559016-4140, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

.....*fredag*..... den *13* februari 2024

Magnolia Holding 3 AB

.....

[Signature]
Fredrik Westin

[Signature]
.....

Hanna Jessing

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje

Magnolia Projekt 420 AB, org.nr. 559130-5551 ("Bolaget")
Box 5853
102 40 Stockholm

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 ett marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalet") beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalet samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalet berör fastigheten Skogsbacken 3 (nedan benämnd "Fastigheten"). Marköverlåtelseavtalet är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheten ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalet ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalet och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.



2 §. TILLTRÄDE

Det meddelande om tillträdesdatum till Fastigheten som Kommunen skickade till Bolaget den 25 maj 2022 återtas i och med att Tilläggsavtalet undertecknas. Parterna är överens om att tillträde till Fastigheten inte föreligger.

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheten enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Tillträde kan ske vid olika tidpunkter för respektive fastighet. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheten som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalet som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalet. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalet.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskilling – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggtreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskilling. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.

Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande Fastigheten, erlägga det belopp som anges i kolumn "Summa kostnader per 230930" i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskilling erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskoms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alltjämt vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.



Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

Norrtälje den ... februari 2024

NORRTÄLJE KOMMUN

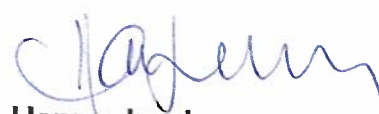
.....

Norrtälje den 13 februari 2024

MAGNOLIA PROJEKT 420 AB

.....

Fredrik Westin


Hanna Jessing

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning
3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti

Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av byggstart Kv 1 - Kv 8

Alex Lund Riboe
Norrtälje kommun

Betalningsdag antagen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020	Kv/ljus BTA 2020	Köpeskilling 2020	Andel av tot Ljus BTA	Delbetalning 2024	Delbetalning 2025	Delbetalning 2026	Delbetalning 2027	Delbetalning 2028	Preliminär ^a resterande köpeskilling 2029	Handpenning feb 2021	Summa Delbetalningar 2024-2028	Summa handpenning + Preliminär ^a resterande köpeskilling
				m2	SEK	SEK	%	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK
OBOS Kärnhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	1 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 006 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarkögen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 173 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarkögen	4	Gilentan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarkögen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magpolla	6	Skogsbacken 3	Campuspejlarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 847	9 592 182
Magpolla	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870

Summa	33 753	113 804 303	100	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	77 423 873	11 380 430	25 000 000	113 804 303
a) Ska fastställas utifrån slutlig ljus BTA och KPI i enlighet med MfA														

[Handwritten signature]

Lommarstranden etapp 1, Norttälje

Bilaga 3

2023-10-13

Alex Lund Riboe

Norttälje kommun

Fördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning kv 1 - kv 8
Betaldningsdag är till den 30 september

Byggherre	Kvartier	Fastighetsbeteckning	Projekt/namn	Ljus BTA m2	Andel av summa Ljus BTA %	Projektskopp/ paketering*	Aterstart*	Provisorkst. spill- och dagvatten- anslutning*	Ökade driftskostnader G/P*	Ökade driftskostnader NVAA*	Kapitalkostnader NVAA*	Kapitalkostnader Norttälje kommun*	Summa per fastighet*	Summa kostnader per 230930 SEK
OBOS Kärrhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	13	152 875	229 313	165 615	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 743 227	
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	5	54 146	81 219	58 658	27 073	45 122	335 055	370 338	971 613	
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	9	107 546	161 319	116 508	53 773	89 622	665 491	735 570	1 929 828	
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	12	145 374	218 061	157 488	72 687	121 145	899 567	994 296	2 608 617	
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	53 035	24 478	40 796	302 936	334 836	878 471	
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	110 153	50 840	84 733	629 191	695 448	1 824 555	
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejlarna	6300	19	223 980	335 970	242 645	111 990	186 650	1 385 980	1 531 930	4 019 146	
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	86 543	39 943	66 572	494 333	546 389	1 433 496	
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	89 432	41 276	68 794	510 833	564 626	1 481 343	
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	219 921	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 642 750	

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Summa 33 753 100 1 200 000 1 800 000 1 300 000 600 000 1 000 000 7 425 555 8 207 500 21 533 055 X XXX XXX
Baserat på delbetalning om Smkr/år

OK

Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1



MODERBOLAGSGARANTI

Magnolia Projekt 420 AB, org.nr. 559130-5551 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheterna Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar Magnolia Holding 3 AB, org.nr. 559016-4140, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

Tisdag den 13 februari 2024

Magnolia Holding 3 AB

.....

Fredrik Westin

.....

Hanna Jessing

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje

Kärnhem Markprojekt 8 AB, org.nr. 559239-2103 ("Bolaget")
c/o Servando Bolag AB
Box 217
351 05 Växjö

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 ett marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalet") beträffande del av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalet samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalet berör fastigheten Skogsbrynet 1 (benämnd "Fastigheten"). Marköverlåtelseavtalet är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheten ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalet ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalet och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

my
PE

2 §. TILLTRÄDE

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheten enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheten som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalet som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalet. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalet. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalet.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskillning – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggentreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskillning. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.

Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande Fastigheten, erlägga det belopp som anges i kolumn ”Summa kostnader per 230930” i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

my
PE

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskilling erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskoms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alltjämt vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

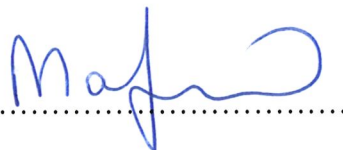
Norrtälje den ... november 2023

NORRTÄLJE KOMMUN

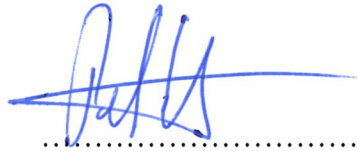
.....

Norrtälje den ²² november 2023

KÄRNHEM MARKPROJEKT 8 AB



Malin Svensson



Peder Edman

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning
3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti

Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1

my
BE

Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av byggstart Kv 1 - Kv 8
Betalningsdag årligen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020	Kr/ljus BTA 2020	Köpeskilling 2020	Andel av tot ljus BTA	Delbetalning a) 2024	Delbetalning a) 2025	Delbetalning a) 2026	Delbetalning a) 2027	Delbetalning a) 2028	Preliminär resterande köpeskilling 2029	Handpenning febr 2021	Summa Delbetalningar 2024-2028	Summa handpenning + Preliminär resterande köpeskilling
				m2	SEK	SEK	%	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK
OBOs Kärnhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	17 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 008 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 179 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 847	9 592 182
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870
Summa				33 753		113 804 303	100	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	77 423 873	11 380 430	25 000 000	113 804 303

a) Ska fastställas utifrån KPI i enlighet med MÖA

b) Ska fastställas utifrån slutlig ljus BTA och KPI i enlighet med MÖA

my

Dz

Fördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning Kv 1 - Kv 8

Betalningsdag ärigen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA m2	Andel av summa ljus BTA %	Projektslutt/ paketering* SEK	Återstart* SEK	Provisorisk split- driftskostnader anslutning* SEK	Ökade driftskostnader G/P* SEK	Ökade driftskostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader Norrtälje kommun* SEK	Summa per fastighet* SEK	Summa kostnader per 230930 SEK
OBS Kärrhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	13	152 875	229 313	127 396	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 705 008	95 547
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	5	54 146	81 219	45 122	27 073	45 122	335 055	370 338	958 076	33 841
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	9	107 546	161 319	89 622	53 773	89 622	665 491	735 570	1 902 942	67 216
Lommar skogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	12	145 374	218 061	121 145	72 687	121 145	899 567	994 296	2 572 274	90 859
Lommar skogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	40 796	24 478	40 796	302 936	334 836	866 232	30 597
Lommar skogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	84 733	50 840	84 733	629 191	695 448	1 799 145	63 550
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejlarna	6300	19	223 980	335 970	186 650	111 990	186 650	1 385 980	1 531 930	3 963 151	139 588
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	66 572	39 943	66 572	494 333	546 389	1 413 524	49 929
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	68 794	41 276	68 794	510 833	564 626	1 460 704	51 595
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	169 170	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 591 999	126 878
Summa				33 753	100	1 200 000	1 800 000	1 000 000	600 000	1 000 000	7 425 555	8 207 500	21 233 055	750 000

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Baserat på
delbetalning om
5mkr/år

BE

BE

MODERBOLAGSGARANTI

Kärnhem Markprojekt 8 AB, org.nr. 559239-2103 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheten Skogsbrynet 1.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar OBOS Kärnhem AB, org.nr. 556312-2679, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

..... den 21 november 2023

OBOS Kärnhem AB

.....

Maria Svensson

.....

MODERBOLAGSGARANTI

Kärnhem Markprojekt 8 AB, org.nr. 559239-2103 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheten Skogsbrynet 1.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar OBOS Kärnhem AB, org.nr. 556312-2679, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

Oslo den 30 november 2023

OBOS Kärnhem AB

.....

Marianne Gjertsen Ebbesen

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje]

Credentia Lommarstranden AB, org.nr. 559252-5850 ("Bolaget")
c/o Credentia AB
Box 395
761 24 Norrtälje

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 fyra (4) marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalen") beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalen samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalen berör fastigheterna Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5 (gemensamt benämnda "Fastigheterna"). Marköverlåtelseavtalen är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalen ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalen och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

2 §. TILLTRÄDE

Det meddelande om tillträdesdatum till Fastigheterna som Kommunen skickade till Bolaget den 25 maj 2022 återtas i och med att Tilläggsavtalet undertecknas. Parterna är överens om att tillträde till Fastigheterna inte föreligger.

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheterna enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Tillträde kan ske vid olika tidpunkter för respektive Fastighet. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheterna som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalen som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalen. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalen.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskillning – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggentreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskillning. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.



Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande var och en av Fastigheterna, erlagga det belopp som anges i kolumn "Summa kostnader per 230930" i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskilling erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskomms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alltjämt vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

Norrtälje den ... november 2023

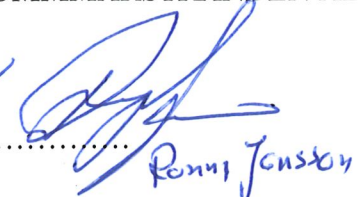
NORRTÄLJE KOMMUN

.....

Norrtälje den 1. november 2023

CREDENTIAL LOMMMARSTRANDEN AB


.....
Marc Micallef


Ronny Jonsson

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning
3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti



Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1



Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av bygstart Kv 1 - Kv 8

Betalningsdag årligen den 30 september

Alex Lund Riboe
Norrtälje kommun

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020	Kv/Ljus BTA 2020	Köpeskilling 2020	Andel av tot Ljus BTA	Delbetalning 2024	Delbetalning 2025	Delbetalning 2026	Delbetalning 2027	Delbetalning 2028	Preliminär ^a resterande köpeskilling 2029	Handpenning febr 2021	Summa Delbetalningar 2024-2028	Summa handpenning + Preliminär ^a resterande köpeskilling
				m2	SEK	SEK	%	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK
OBOS Kärrhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	17 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 006 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 173 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campusspejarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 847	9 592 182
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870
Summa				33 753		113 804 303	100	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	77 423 873	11 380 430	25 000 000	113 804 303

a) Ska fastställas utfifrån slutlig ljus BTA och Kv i enlighet med MÖA

Lommarstranden etapp 1, Norrtälje

Bilaga 3

2023-10-31

Alex Lund Riboe

Norrtälje kommun

Fördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning Kv 1 - Kv 8

Betalningsdag är till den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA summa Ljus m2	Andel av BTA %	Projektslopp/ paketering* SEK	Återstart* SEK	Provisorisk spill- anslutning* SEK	Ökade driftskostnader G/P* SEK	Ökade driftskostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader Norrtälje kommun* SEK	Summa per fastighet* SEK	Summa kostnader per 230930 SEK
OBOS Kärnhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	13	152 875	229 313	127 396	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 705 008	95 547
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	5	54 146	81 219	45 122	27 073	45 122	335 055	370 338	958 076	33 841
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	9	107 546	161 319	89 622	53 773	89 622	665 491	735 570	1 902 942	67 216
Lommarstskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	12	145 374	218 061	121 145	72 687	121 145	899 567	994 296	2 572 274	90 859
Lommarstskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	40 796	24 478	40 796	302 936	334 836	866 232	30 597
Lommarstskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	84 733	50 840	84 733	629 191	695 448	1 799 145	63 550
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	19	223 980	335 970	186 650	111 990	186 650	1 385 980	1 531 930	3 963 151	139 988
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	66 572	39 943	66 572	494 333	546 389	1 413 524	49 929
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	68 794	41 276	68 794	510 833	564 626	1 460 704	51 595
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	169 170	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 591 999	126 878
Summa				33 753	100	1 200 000	1 800 000	1 000 000	600 000	1 000 000	7 425 555	8 207 500	21 233 055	750 000

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Baserat på
delbetaling om
5mkr/år



MODERBOLAGSGARANTI

Credentia Lommarstranden AB, org.nr. 559252-5850 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheterna Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar Credentia AB, org.nr. 556025-2891, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

.....*Norrtälje*..... den *1* november 2023

Credentia AB


.....
Marc Mikael


.....
Ronny Jansson

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje]

Credentia Lommarstranden AB, org.nr. 559252-5850 ("Bolaget")
c/o Credentia AB
Box 395
761 24 Norrtälje

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 fyra (4) marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalen") beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalen samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalen berör fastigheterna Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5 (gemensamt benämnda "Fastigheterna"). Marköverlåtelseavtalen är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalen ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalen och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

2 §. TILLTRÄDE

Det meddelande om tillträdesdatum till Fastigheterna som Kommunen skickade till Bolaget den 25 maj 2022 återtas i och med att Tilläggsavtalet undertecknas. Parterna är överens om att tillträde till Fastigheterna inte föreligger.

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheterna enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Tillträde kan ske vid olika tidpunkter för respektive Fastighet. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheterna som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalen som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalen. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalen.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskillning – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggentreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskillning. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.

Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande var och en av Fastigheterna, erlagga det belopp som anges i kolumn "Summa kostnader per 230930" i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskilling erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskoms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alltså vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

Norrtälje den ... november 2023

NORRTÄLJE KOMMUN

.....

Norrtälje den 1. november 2023

CREDENTIAL LOMMMARSTRANDEN AB


.....
Marc Micallef

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning
3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti



Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1



Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av byggestart Kv 1 - Kv 8

Norrtälje kommun

Betalningsdag årligen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020 m2	Kr/ljus BTA 2020 SEK	Köpeskilling 2020 SEK	Andel av tot Ljus BTA %	Delbetalning 2024 SEK	Delbetalning 2025 SEK	Delbetalning 2026 SEK	Delbetalning 2027 SEK	Delbetalning 2028 SEK	Preliminär ^a reserverande köpeskilling 2029 SEK	Handpenning febr 2021 SEK	Summa Delbetalningar 2024-2028 SEK	Summa handpenning + Preliminär ^a reserverande köpeskilling SEK
OBOs Kärrhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	17 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 006 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 173 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 847	9 592 182
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870
Summa				33 753		113 804 303	100	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	77 423 873	11 380 430	25 000 000	113 804 303

a) Ska fastställas utifrån slutlig ljus BTA och KPI i enlighet med MÖA

Lommarstranden etapp 1, Norrtälje

Bilaga 3

2023-10-31

Alex Lund Riboe

Norrtälje kommun

Fördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning Kv 1 - Kv 8
Betälningsdag är till den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA m2	Andel av summa Ljus BTA %	Projektslutt/ paktering*	Återstart* SEK	Provisorisk spill- och dagvatten- anslutning* SEK	Ökade driftskostnader G/P* SEK	Ökade driftskostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader NVAA* SEK	Kapitalkostnader Norrtälje kommun* SEK	Summa per fastighet* SEK	Summa kostnader per 230930 SEK
OBOs Kärlhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	13	152 875	229 913	127 396	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 705 008	95 547
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	5	54 146	81 219	45 122	27 073	45 122	335 055	370 338	958 076	33 841
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	9	107 546	161 319	89 622	53 773	89 622	665 491	735 570	1 902 942	67 216
Lommarstranden	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	12	145 374	218 061	121 145	72 687	121 145	899 567	994 296	2 572 274	90 859
Lommarstranden	4	Giantan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	40 796	24 478	40 796	302 936	334 836	866 232	30 597
Lommarstranden	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	84 733	50 840	84 733	629 191	695 448	1 799 145	63 550
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	19	223 980	335 970	186 550	111 990	186 550	1 385 980	1 531 930	3 963 151	139 588
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	66 572	39 943	66 572	494 333	546 389	1 413 524	49 929
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	68 794	41 276	68 794	510 833	564 626	1 460 704	51 595
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	169 170	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 591 999	126 878

Summa 33 753 100 1 200 000 1 800 000 1 000 000 600 000 1 000 000 7 425 555 8 207 500 21 233 055 750 000

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Baserat på
delbetalning om
5mkr/år

Handwritten signature


.....
Ronny Jansson

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje

Lommarskogen Förvaltning AB, org.nr. 559028-6273 ("Bolaget")
c/o Credentia AB
Box 395
761 24 Norrtälje

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 tre (3) marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalen") beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalen samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalen berör fastigheterna Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1 (gemensamt benämnda "Fastigheterna"). Marköverlåtelseavtalen är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalen ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalen och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

2 §. TILLTRÄDE

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheterna enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Tillträde kan ske vid olika tidpunkter för



respektive Fastighet. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheterna som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalet som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalen. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalen.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskillning – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggentreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskillning. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.

Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande var och en av Fastigheterna, erlägga det belopp som anges i kolumn ”Summa kostnader per 230930” i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskillning erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA.



Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskoms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alljämt vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

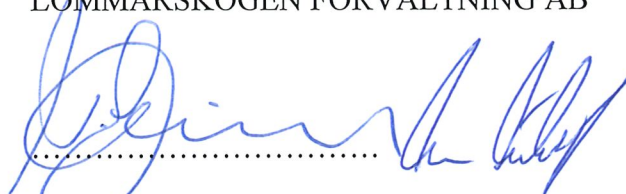
Norrtälje den ...november 2023

NORRTÄLJE KOMMUN

.....

Norrtälje den ¹ november 2023

LOMMARSKOGEN FÖRVALTNING AB



.....

Niklas Ericson

Marc Micallef

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning

3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti

h

h

Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1



Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av byggstart Kv 1 - Kv 8
Betalningsdag årligen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020	Kv/ljus BTA 2020	Köpeskilling 2020	Andel av tot ljus BTA	Delbetalning 2024	Delbetalning 2025	Delbetalning 2026	Delbetalning 2027	Delbetalning 2028	Preliminär ^a resterande köpeskilling 2029	Handpenning febr 2021	Summa Delbetalningar 2024-2028	Summa handpenning + Preliminär ^a resterande köpeskilling
				m2	SEK	SEK	%	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK
OBOŠ Kärnhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	17 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 006 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 173 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campusspejarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 947	9 592 182
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870
Summa				33 753		113 804 303	100	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	77 423 873	11 380 430	25 000 000	113 804 303

a) Ska fastställas utifrån slutlig ljus BTA och KPI i enlighet med MÖA

Lommarstranden etapp 1, Norrtälje

Bilaga 3

2023-10-31
Alex Lund Riboe
Norrtälje kommunFördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning Kv 1 - Kv 8
Betaldningsdag är från den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA m2	Andel av summa Ljus BTA %	Projektslutt/ paketering*	Återstart*	Provisorisk spill- och dagvatten- anslutning*	Ökade driftskostnader G/P*	Ökade driftskostnader NVAA*	Kapitalkostnader NVAA*	Kapitalkostnader Norrtälje kommun*	Summa per fastighet*	Summa kostnader per 230930 SEK
OBOs Kärlhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	13	152 875	229 313	127 396	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 705 008	95 547
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	5	54 146	81 219	45 122	27 073	45 122	335 055	370 338	958 076	33 841
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	9	107 546	161 319	89 622	53 773	89 622	665 491	735 570	1 902 942	67 216
Lommarkögen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	12	145 374	218 061	121 145	72 687	121 145	899 567	994 296	2 572 274	90 859
Lommarkögen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	40 796	24 478	40 796	302 936	334 836	866 232	30 597
Lommarkögen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	84 733	50 840	84 733	629 191	695 448	1 799 145	63 550
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	19	223 980	335 970	186 650	111 990	186 650	1 385 980	1 531 930	3 963 151	139 988
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	66 572	39 943	66 572	494 333	546 389	1 413 524	49 929
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	68 794	41 276	68 794	510 833	564 626	1 460 704	51 595
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	169 170	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 591 999	126 878

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Summa	33 753	100	1 200 000	1 800 000	1 000 000	600 000	1 000 000	7 425 555	8 207 500	21 233 055	750 000
Baserat på delbetalning om 5mkr/år											

TILLÄGGSAVTAL

PARTER:

Norrtälje kommun, org.nr. 212000-0217 ("Kommunen")
Box 800
761 28 Norrtälje

Lommarskogen Förvaltning AB, org.nr. 559028-6273 ("Bolaget")
c/o Credentia AB
Box 395
761 24 Norrtälje

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt "Parterna".

1 §. BAKGRUND, SYFTE OCH GILTIGHET

Kommunen och Bolaget ingick den 26 januari 2021 tre (3) marköverlåtelseavtal ("Marköverlåtelseavtalen") beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. (se 2.1 § i Marköverlåtelseavtalen samt bilaga 1 till detsamma). Marköverlåtelseavtalen berör fastigheterna Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1 (gemensamt benämnda "Fastigheterna"). Marköverlåtelseavtalen är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter (bl.a. osäkerheter på marknaden) har Bolaget framställt ett önskemål om att tillträdet till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalen ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna, i den mån inget annat uttryckligen anges i Tilläggsavtalet. Om det i något avseende föreligger motstridigheter mellan Marköverlåtelseavtalen och Tilläggsavtalet, ska det som anges i Tilläggsavtalet (inkl. bilagor till Tilläggsavtalet) gälla.

Kommunen avser att träffa motsvarande tilläggsavtal med övriga byggherrar inom projektet Lommarstranden. Samtliga dessa tilläggsavtal anges i Bilaga 1 till detta Tilläggsavtal. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som anges i Bilaga 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin i Bilaga 4 har undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

2 §. TILLTRÄDE

Parterna överenskommer härmed att tillträde till Fastigheterna enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat. Kommunen kommer senast sex månader innan tillträdet att meddela Bolaget om beräknat datum för tillträde. Tillträde kan ske vid olika tidpunkter för



respektive Fastighet. Förutsättningarna för tillträde till Fastigheterna som anges i 4.7 § i Marköverlåtelseavtalen, samt övriga bestämmelser i Marköverlåtelseavtalet som kan ha inverkan på tillträdet, ska i övrigt gälla oförändrat.

Parterna kan komma överens om ett tidigare tillträde än vad som anges ovan. Ett sådant tidigare tillträde kräver att Parterna skriftligen avtalar härom, varvid ytterligare villkor kan överenskommas utöver de som anges i Tilläggsavtalet.

3 §. ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som betalats enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen, erlägga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalen. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt bifogad betalningsplan (se Bilaga 2). Resterande del av kontraktssumman ska erläggas på tillträdesdagen, enligt vad som anges i 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen. Varje delbetalning ska justeras enligt konsumentprisindex med tillämpning av bestämmelserna om indexering i 4.5.1 § i Marköverlåtelseavtalen.

Försening med betalning enligt Bilaga 2 medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska den försenade delbetalningen erläggas omgående och tidigare erlagda delbetalningar ska inte återgå.

4 §. KOSTNADER TILL FÖLJD AV SENARELÄGGNING

Parterna är överens om att Bolaget – utöver köpeskillning – tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggtreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskillning. De faktiska kostnaderna innefattar även eventuella merkostnader till följd av att en eller flera av de övriga byggherrarna i Bilaga 1 erhåller ett tidigare tillträde enligt 2 § ovan.

Ersättning för faktiska kostnader som uppkommit till följd av senareläggningen t.o.m. den 30 september 2023 ska ersättas i och med undertecknandet av detta Avtal. Bolaget ska därför, beträffande var och en av Fastigheterna, erlägga det belopp som anges i kolumn ”Summa kostnader per 230930” i Bilaga 3. Betalning av detta belopp ska ske senast 30 dagar efter undertecknande.

Ersättning för faktiska kostnader till följd av senareläggningen som har uppkommit och/eller uppkommer fr.o.m. den 1 oktober 2023 ska utges löpande av Bolaget fram till dess att tillträde skett och fullständig köpeskillning erlagts. Fördelningen av kostnaderna sker enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA.



Ersättning för dessa kostnader ska erläggas den 30 september årligen. Kommunen kommer i god tid innan datum för erläggande av betalning att redovisa dessa kostnader för Bolaget.

Försening med betalning i något av ovanstående avseenden medför en skyldighet för Bolaget att utge dröjsmålsränta, samt en rätt för Kommunen att häva Tilläggsavtalet med omedelbar verkan om betalning inte sker inom 30 dagar från det att Kommunen påtalar förseningen. Vid hävning ska försenade betalningar erläggas omgående och tidigare erlagda betalningar ska inte återgå.

Om tidigare tillträde överenskoms mellan Parterna medför detta att Bolaget fr.o.m. det att hela kontraktssumman erlagts enligt 4.6 § i Marköverlåtelseavtalen inte är skyldigt att stå för kostnader till följd av senareläggningen enligt denna 4 §. De faktiska kostnader som uppkommit dessförinnan ska Bolaget emellertid alltjämt vara skyldig att ersätta enligt de förutsättningar som gäller enligt denna 4 §. I samband med att ett tidigare tillträde sker ska en slutreglering genomföras avseende de faktiska kostnader som Bolaget är skyldigt att utge ersättning för men som ännu inte betalats.

Om Kommunen vid ett eller flera tillfällen överenskommer med en eller flera av de övriga byggherrar som anges i Bilaga 1 om tidigare tillträde, gör Kommunen en omfördelning av ersättningen för återstående faktiska kostnader mellan de byggherrar som ännu inte fått tillträde till sin/sina respektive fastigheter. Denna fördelning ska beräknas enligt samma princip som tillämpats vid fördelningen av kostnader i Bilaga 3, dvs. baserat på BTA. Bolaget är, fr.o.m. det att den/de övriga byggherrar som överenskommit med Kommunen om tidigare tillträde erlagt hela sin kontraktssumma enligt 4.6 § i byggherrens respektive marköverlåtelseavtal, skyldigt att utge ersättning för faktiska kostnader i enlighet med den nu nämnda omfördelningen.

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Underskrifter

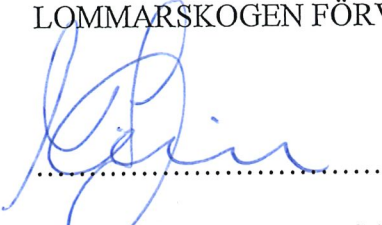
Norrtälje den ...november 2023

NORRTÄLJE KOMMUN

.....

Norrtälje den 1. november 2023

LOMMARSKOGEN FÖRVALTNING AB


Niklas Ericson


Marc Micallef

Bilagor

1. Lista på tilläggsavtal
2. Betalningsplan ytterligare handpenning

3. Fördelning av kostnader till följd av senareläggningen
4. Moderbolagsgaranti

ke
h

Bilaga 1 – Lista över byggherrar/fastigheter som omfattas av tilläggsavtal

<u>Byggherre</u>	<u>Fastigheter</u>
Credentia Lommarstranden AB	Skogsbrynet 2, Skogsbrynet 3, Skogsbacken 4 och Skogsbacken 5
Kärnhem Markprojekt 8 AB	Skogsbrynet 1
Magnolia Projekt 420 AB	Skogsbacken 3 och Skogsbacken 6
Lommarskogen Förvaltning AB	Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1



Lommarstranden etapp 1, Norrtälje

Bilaga 2

2023-10-13
Alex Lund Riboe
Norrtälje kommun

Delbetalningar 2024-2028 vid senareläggning av byggstart Kv 1 - Kv 8
Betalningsdag årligen den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA 2020	Kv/ljus BTA 2020	Köpeskilling 2020	Andel av tot ljus BTA	Delbetalning 2024	Delbetalning 2025	Delbetalning 2026	Delbetalning 2027	Delbetalning 2028	Preliminär ^a resterande köpeskilling 2029	Handpenning febr 2021	Summa Delbetalningar 2024-2028	Summa handpenning + Preliminär ^a resterande köpeskilling
				m2	SEK	SEK	%	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK	SEK
OBOŠ Kärnhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	4131	17 763 300	13	636 980	636 980	636 980	636 980	636 980	12 802 068	1 776 330	3 184 902	17 763 300
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	4131	6 291 513	5	225 610	225 610	225 610	225 610	225 610	4 534 314	629 151	1 128 048	6 291 513
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	4131	12 496 275	9	448 108	448 108	448 108	448 108	448 108	9 006 106	1 249 628	2 240 542	12 496 275
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	4131	16 891 659	12	605 724	605 724	605 724	605 724	605 724	12 173 873	1 689 166	3 028 620	16 891 659
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4131	5 688 387	4	203 982	203 982	203 982	203 982	203 982	4 099 639	568 839	1 019 909	5 688 387
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	4131	11 814 660	8	423 666	423 666	423 666	423 666	423 666	8 514 864	1 181 466	2 118 330	11 814 660
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	1997	12 581 100	19	933 250	933 250	933 250	933 250	933 250	6 656 738	1 258 110	4 666 252	12 581 100
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	4131	9 282 357	7	332 859	332 859	332 859	332 859	332 859	6 689 825	928 236	1 664 297	9 282 357
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	4131	9 592 182	7	343 969	343 969	343 969	343 969	343 969	6 913 117	959 218	1 719 847	9 592 182
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	1997	11 402 870	17	845 851	845 851	845 851	845 851	845 851	6 033 329	1 140 287	4 229 254	11 402 870
Summa				33 753		113 804 303	100	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	77 423 873	11 380 430	25 000 000	113 804 303

a) Ska fastställas utifrån slutlig ljus BTA och KPI i enlighet med MÖA

Lommarstranden etapp 1, Norrtälje

Bilaga 3

2023-10-31
Alex Lund Riboe
Norrtälje kommunFördelning av kommunens kostnader till följd av senareläggning Kv 1 - Kv 8
Betaldningsdag är från den 30 september

Byggherre	Kvarter	Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Ljus BTA m2	Andel av summa Ljus BTA %	Projekttopp/ paketering*	Återstart*	Provisorisk spill- och dagvatten- anslutning*	Ökade driftskostnader G/P*	Ökade driftskostnader NVAA*	Kapitalkostnader NVAA*	Kapitalkostnader Norrtälje kommun*	Summa per fastighet*	Summa kostnader per 230930 SEK
OBOs kärnhem	1	Skogsbrynet 1	Brynet	4300	13	152 875	229 313	127 396	76 438	127 396	945 987	1 045 603	2 705 008	95 547
Credentia	2	Skogsbrynet 3	Brynet del 1	1523	5	54 146	81 219	45 122	27 073	45 122	335 055	370 338	958 076	33 841
Credentia	2	Skogsbrynet 2	Brynet del 2	3025	9	107 546	161 319	89 622	53 773	89 622	665 491	735 570	1 902 942	67 216
Lommarskogen	3	Skogsbrynet 4	Brynet	4089	12	145 374	218 061	121 145	72 687	121 145	899 567	994 296	2 572 274	90 859
Lommarskogen	4	Gläntan 1	Södra Skogsvillorna	1377	4	48 956	73 433	40 796	24 478	40 796	302 936	334 836	866 232	30 597
Lommarskogen	5	Skogsbacken 1	Norra Skogsvillorna	2860	8	101 680	152 520	84 733	50 840	84 733	629 191	695 448	1 799 145	63 550
Magnolia	6	Skogsbacken 3	Campuspejarna	6300	19	223 980	335 970	186 650	111 990	186 650	1 385 980	1 531 930	3 963 151	139 988
Credentia	7	Skogsbacken 5	Utblickarna del 1	2247	7	79 886	119 829	66 572	39 943	66 572	494 333	546 389	1 413 524	49 929
Credentia	7	Skogsbacken 4	Utblickarna del 2	2322	7	82 553	123 829	68 794	41 276	68 794	510 833	564 626	1 460 704	51 595
Magnolia	8	Skogsbacken 6	Utblickarna	5710	17	203 004	304 506	169 170	101 502	169 170	1 256 182	1 388 464	3 591 999	126 878

*) Uppskattad kostnad till följd av senareläggning. Faktisk kostnad faktureras.

Summa	33 753	100	1 200 000	1 800 000	1 000 000	600 000	1 000 000	7 425 555	8 207 500	21 233 055	750 000
Baserat på delbetalning om 5mkr/år											

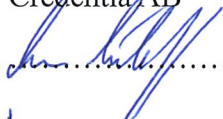
MODERBOLAGSGARANTI

Lommarskogen Förvaltning AB, org.nr. 559028-6273 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheterna Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar Credentia AB, org.nr. 556025-2891, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

Norrtälje den 20 november 2023

Credentia AB


.....
Marc Micalet


.....
Ronny Jansson

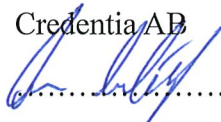
MODERBOLAGSGARANTI

Lommarskogen Förvaltning AB, org.nr. 559028-6273 ("Bolaget"), har tecknat ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") med Norrtälje kommun ("Kommunen") avseende de marköverlåtelseavtal som tidigare tecknats mellan Bolaget och Kommunen beträffande fastigheterna Skogsbrynet 4, Gläntan 1 och Skogsbacken 1.

Genom påtecknande av denna moderbolagsgaranti garanterar Credentia AB, org.nr. 556025-2891, det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Kommunen för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av Tilläggsavtalet.

Norrtälje..... den 20 november 2023

Credentia AB


.....
Mare Micallé


.....
Ronny Jansson