

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Seniorgården AB (org.nr. 556359-9082), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2010-06-17 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga A) angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Åkeshov 1:1 i stadsdelen Nockebyhov, med adress Gubbkärrsvägen.

Bolaget avser att förvärva del av Ceremonien 5 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Den av Bolaget förvärvade marken del av Ceremonien 5 och Markområdet skall genom fastighetsreglering bilda en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Markområdet.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för ny bebyggelse med ca 95 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

### § 3

#### DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Fastigheten tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

## § 4

### EKONOMI

#### 4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

#### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

##### *Kvartersmark*

Bolaget skall svara för erforderliga rivningar inom Markområdet.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den Markområdet, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet.

##### *Gatu- och parkmark*

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande Fastigheten, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

### 4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta Markområdet. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2012-06-30.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 8 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per kvm är bestämt i prisläge mars 2010 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Då både Staden och Micasa avyttrar mark till Fastigheten skall köpeskillingen för hela byggrätten fördelas mellan Staden och Micasa. Fördelningen sker enligt en särskild överenskommelse mellan Staden och Micasa, (Bilaga B). På tillträdesdagen skall slutlig köpeskillning fördelas och betalas till Staden respektive Micasa av Bolaget.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga C), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

## § 6

## GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2012-06-30.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Senorgården AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

- A. Karta
- B. Överenskommelse mellan Staden och Micasa
- C. Markanvisningspolicy