

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och HSB Bostad AB (org.nr. 556520-6165), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

TILLÄGG 2 TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Markanvisningsavtal tecknades 2018-01-18 mellan Staden och Bolaget. Markanvisningen avser kvarter 11 och 12 vilka utgör del av fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Hagastaden med adress Norra Stationsgatan. Markanvisningsavtalets giltighet är två år från exploateringsnämndens beslut att lämna markanvisning 2017-12-07. Markanvisningsavtalet har den 2019-12-16 förlängts ytterligare två år till 2021-12-07.

Då arbetet med framtagande av detaljplan har förskjutits i tid har en förlängning av markanvisningsavtalet blivit nödvändig.

§ 2

FÖRLÄNGNING

Parterna är överens om att markanvisningsavtalet rörande kv 11 och 12 förlängs med två år till 2023-12-07 och även att överenskommelse om exploatering ska träffas senast 2023-12-07.

§ 3

MARKÖVERLÅTELSE

Detta avtal ersätter i sin helhet punkt 4.5 i markanvisningsavtalet samt §2 i tillägg till markanvisningsavtal.

Staden ska till Bolaget överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och kommersiella lokaler. Markpriset enligt §3 i tilläggsavtalet kommer att regleras fram till tillträdesdagen i enlighet med följande villkor.

3.1. Bostadsbyggrätter

Vid försäljningen av mark för bostäder ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder **24 300 kronor per m² ljus BTA**.

Priset på bostadsmark är baserat på ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,68. För det fall omräkningstalet är högre i de beviljade bygglovshandlingar ska priset öka med 1000 kr/m² ljus BTA för varje påbörjad hundradel. Exempelvis om faktiskt omräkningstal är 0,689 ska markpriset fortsätta att vara 24 300 kr/m² ljus BTA, om faktiskt omräkningstal är 0,69 ska markpriset vara 25 300 kr/m² ljus BTA (24 300 + 1000), om faktiskt omräkningstal är 0,71 ska markpriset vara 27 300 kr/m² ljus BTA (= 24 300 + 3000).

Flerbostadshus

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i **prisläge 2021-06 (värdetidpunkten)** och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris^[1] på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Vasastan-Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Vasastan-Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

3.2 Kommersiella byggrätter

För de kommersiella lokalerna gäller markanvisningsavtalets villkor fortsatt. Parterna är medvetna om att resultatet av markanvisningstävlingen för kv. 15, vilken markanvisades 2018-06-14, §36 innebär ett utgångspris för denna användning på 20 510 kr per kvm ljus BTA vid värdetidpunkt maj 2018.

Köpeskillingen för kommersiella lokaler, är därmed bestämd till 20 510 kr/kvm ljus BTA i prisläge 2018-05-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI* Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 462 enheter (1983-12-31=100). Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 512. Indextalet per 2018-05-01 har

^[1] Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

VW *M*

beräknats till 479 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för kommersiella lokaler enligt följande: Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

**före detta IPD*

Köpeskillingen beräknas preliminärt till 25 109 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkt augusti 2021.

§ 3

ÖVRIGT

I övrigt gäller markanvisningsavtalets och tilläggsavtalets villkor oförändrade.

* * * * *

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

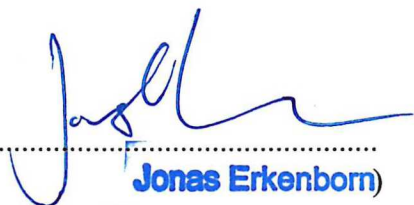
Stockholm den

Stockholm den 7 okt 2021

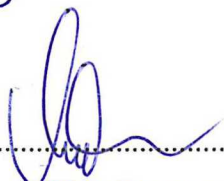
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För HSB Bostad AB

.....
()

.....
( Jonas Erkenborn) B

.....
()

.....
( Mats Persson)