

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, (org. nr. 556581- 7870), nedan kallad Bolaget, har träffats följande

Överenskommelse

§ 1

BAKGRUND

Bolaget äger fastigheten Ceremonien 5 och avser att sälja del av den till Seniorgården AB. Seniorgården AB ska uppföra nya bostäder på den förvärvade marken och Bolaget ska bygga om befintlig byggnad till vårdboende och seniorbostäder/trygghetsbostäder. Mellan den ombyggda byggnaden och de nya byggnaderna anläggs en innergård som ska nyttjas gemensamt av Bolaget och Seniorgården AB och för detta ändamål ska en gemensamhetsanläggning bildas. Seniorgården AB ska även förvärva mark av Staden. Den av Seniorgården förvärvade marken av Bolaget och förvärvade marken av Staden skall bilda en fastighet, nedan kallad Fastigheten. Staden och Seniorgården AB avser att träffa ett markanvisningsavtal. Bolaget och Seniorgården AB avser att träffa ett intentionsavtal.

Staden, Bolaget och Seniorgården är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara 8500 kronor per kvm ljus BTA för bostäder (prisläge mars 2010). Den totala köpeskillingen ska fördelas mellan Staden och Bolaget enligt § 2.

§ 2

FÖRDELNING AV KÖPESKILLING

Gården mellan befintligt och planerade byggnader ska utgöra en gemensamhetsanläggning. Vid beräkning av fördelningen av köpeskillingen ska hänsyn tas till att gemensamhetsanläggningen utgör ett värde som till viss del är hänförligt till Fastigheten.

Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningen uttryckt i kvm tomtyta (Z) beräknas utifrån den bruttoarea som enligt den nya detaljplanen kommer att medges inom dels Ceremonien 5, dels Fastigheten enligt följande:

$$Z = \left(\text{Kvm ljus BTA inom Fastigheten} / \text{Total area kvm ljus BTA inom Fastigheten och fastigheten Ceremonien 5} \right) \text{ multiplicerad med gemensamhetsanläggningens markyta}$$

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.

Slutlig köpeskillning för Fastigheten ska av Seniorgården betalas till Staden respektive Bolaget med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, kvm ljus

BTA, som medges för Fastigheten enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/kvm (A).

För att beräkna Stadens andel av pris, kr/kvm ljus BTA, används genomsnittsvärdesprincipen där tomtarean på Stadens ingående markområde relateras till Fastighetens tomtarea inklusive Fastighetens del av gemensamhetsanläggningen.

$$A = (B + 25 \% * (C-D)) * (\text{Stadens markområde} / (\text{Fastighetens tomtarea} + Z))$$

A = stadens andel av pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Z = Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningen, kvm markyta

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens 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.

§ 3

GILTIGHET

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte Stockholms stads exploateringsnämnd och Bolagets styrelse senast 2010-12-31 godkänt denna överenskommelse.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Micasa Fastigheter i Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()