

## M A R K A N V I S N I N G S A V T A L F i x f a b r i k e n k v 4

**Parter:** Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess exploateringsnämnd, ("Exploateringsförvaltningen").

Företagsnamn (xxxxxx-xxxx), adress, ("Bolaget")

### 1. Markanvisning

Exploateringsnämnden har 20xx-xx-xx, bilaga 1, beslutat om en markanvisning till Bolaget för fastigheten Göteborg trakt x:x ("Fastigheten") i stadsdelen Majorna. [Om exploateringsnämnden har markanvisat området till flera bolag görs tillägg enligt följande: Inom har exploateringsnämnden även anvisat till följande bolag; xx, xx... Exploateringsförvaltningen tecknar separat/a markanvisningsavtal med nu nämnda bolag.]

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av x år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med Exploateringsförvaltningen om [ange aktuellt alternativ: förvärv/tomträttsupplåtelse] av Fastigheten samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolaget har tagit del av Göteborgs Stads *Riktlinje för markanvisning med anvisningar och regler*, gällande från och med 2021-05-20.

### 2. Avsiktsförklaring

För Markområdet gäller detaljplan [Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet] ("Detaljplanen").

Bolaget och Exploateringsförvaltningen ska tillsammans verka för att Markområdet bebyggs med byggnader för bostäder och kompletterande verksamheter i enlighet med Detaljplanen. Bolaget ska verka för att möjlig byggrätt för bostäder och lokaler enligt Detaljplanen nyttjas fullt ut.

### 3. Projektspecifika villkor

#### 3.1 Fullföljande av projektiden.

Bolaget är införstått med att Exploateringsförvaltningen förutsätter att samma aktör som tecknat markanvisningsavtal, eller helägt bolag inom samma koncern, också är det bolag som kommer att teckna kommande genomförandeavtal och köpekontrakt med Exploateringsförvaltningen.

Bolaget förutsätts genomföra inlämnat projektförslag, med bibehållen kvalitetsnivå. Därför kommer vinnande projektförslag även utgöra en bilaga i kommande i kommande markanvisningsavtal. Bolaget har, efter att markanvisningsavtal är tecknat, möjlighet att utveckla sitt projekt i enlighet med de bärande delarna i projektförslaget och till samma kvalitetsnivå.

Senast inför ansökan om bygglov och innan tillträde av Fastigheten ska Bolaget slutligt redovisa för Exploateringsförvaltningen hur projektförslaget ska genomföras. Bolaget ansvarar

för att projektförslaget stäms av med Exploateringsförvaltningen under framtagandet.

### Projektförslag ska bifogas

#### 3.2 Mobilitetsåtgärder och parkering

Detaljplanen anger att ett sänkt parkeringstal med 15 % ska tillämpas för tillkommande bostäder. Detta hanteras genom att Bolaget ska teckna mobilitetsavtal innehållande åtgärder omfattande baspaket och tre åtgärder ur stjärnpaketet enligt Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad v. 1.2). Se avtalsmall Bilaga 1.3

Detta innebär att aktören som max får bygga 0,35 parkeringsplatser / bostad. Åtgärderna i Mobilitetsavtalet ska genomföras oavsett om startvärdet ändras genom ny riktlinje.

Parkering ska lösas inom fastigheten om inte aktören kan visa på en annan godtagbar lösning.

#### 3.3 Skyddsrum

Bolaget ska uppföra ett skyddsrum för minst 120 platser. Bolaget ansvarar för att planering uppförande av skyddsrum sker i enlighet med gällande regelverk och ska anlita en egen skyddsrumssakunnig för detta ändamål.

#### 3.4 Klimatprestanda och kompensation

Bolaget åtar sig och försäkrar att byggnaden har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA Enligt angiven nivå i bilaga 1.2, baserad på mål om begränsad klimatpåverkan i Göteborgs stads klimat- och miljöprogram. Nivån beräknas utifrån det år som startbesked ges.

Klimatprestandan beräknas utifrån livscykelmodul A1-A5, enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer i BBR för antal kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA

Konstruktion för det skyddsrum som (enligt grundkrav nedan) ska uppföras i kvarteret undantas ur beräkningen för klimatpåverkan.

För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp ner till en nollnivå för klimatpåverkan ska markanvisad part köpa utsläppskrediter i motsvarande mängd (antal kg CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> BTA) ner till en nollnivå gäller för modul A1 – A5.

Mer information om klimatprestanda och kompensation se bilaga 1.2

#### 3.5 Miljökrav

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande för 2025. Se bilaga 1.2

I samband med att projektering startas och bygglov söks ska Bolaget kalla exploateringsförvaltningen till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande. En utgångspunkt för samrådet är Göteborgs kommuns program för "Miljöanpassat byggande 2.0" Exploatören ges utifrån detta möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs kommuns ambitioner inom området.

#### 3.6 Samordning av entreprenadarbeten

Kommunen kommer att till andra aktörer anvisa ytterligare mark för byggnation inom det aktuella planområdet. Byggnationsarbeten kommer också att pågå inom kommunens övriga

fastigheter i området. Bolaget skall samordna sina arbeten samt eventuella andra aktiviteter på platsen med övriga aktörers arbeten och eventuella andra aktiviteter inom detaljplaneområdet och dess närhet. Samordning ska exempelvis omfatta arbetsplatsdispositionsplaner, transportlogistik, trafiksäkerhet. Utbyggnad ska ske på ett sätt så att Boende och övriga verksamheter inom kringliggande fastigheter ska fortsatt kunna nyttjas och bedrivas under byggtiden.

### *3.7 Utformning av byggnader och utemiljö*

Utformning och utförande av byggnader och utemiljö inom **Fastigheten** ska följa de intentioner som beskrivs i Detaljplanen, bilaga 2.1, tillhörande planbeskrivning, bilaga 2.2, samt kvalitetsprogram för allmän platsmark, bilaga 2.3.

### *3.8 Samordning med allmän plats*

Bolaget ska samordna kvartersmarkens utformning och utförande med angränsande allmänplatsmarks utformning och utförande. Bolaget är skyldig att förhålla sig till hur allmän plats är planerad eller utbyggd. Det innebär exempelvis att

- Bolaget ska i sina handlingar säkerställa att linspänd belysning i trappgränder säkerställs.
- Bolaget förutsätts anpassa sig till projekterade handlingar för allmän plats. Exempelvis höjdsättning för entréer, placering av raingardens etc
- Projekteringen av kvartersmarken ska samordnas med Exploateringsförvaltningens utbyggnadsplanering för att skapa stabilitet för den kommande trappan på allmänplats norr om Markområdet. Grundläggning kan behöva samordnas. Bolaget förväntas ta kontakt med Exploateringsförvaltningen under arbetet med processen.

Slutliga markhöjder för och utformning av allmänplatsmark kan avvika från eventuellt angivna höjder och redovisad utformning i planbeskrivning samt dylika handlingar tillhörandes Detaljplanen. Vid utformning av kommande byggnation ska Bolaget inhämta uppgifter om slutliga höjder och utformning för allmänplatsmark och anpassa sin utformning till dessa.

Allmänplatsmark som angränsar till kvartersmark kommer att utformas enligt bilaga 1.6. Viss avvikelse gentemot kvalitetsprogram och detaljplanehandlingar förekommer. Avvikelser kan bland annat ha påverkan på tillgänglighet för räddningstjänstens fordon för utrymning.

### *3.9 Geoteknik*

Inom Fastigheten finns en tryckbank för stabilisering av Bruksgatan. Bolaget ansvarar att tryckbankens funktion bevaras under såväl byggtiden som efter färdigställande av kvartersmarken. Om Bolaget avser att ersätta tryckbanken med en annan lösning ska denna presenteras för och godkännas av Exploateringsförvaltningen innan åtgärd.

Bolaget behöver vidta särskilda försiktighetsåtgärder vid kommande exploatering av Markområdet eftersom det vid utbyggnad av det närliggande kvarter, användes en tillfällig spont, vilket orsakade sättningar i mark med påverkan på ledningar i allmän plats och finplanering av kvartersmark vid närliggande kvarter.

Bolaget är ansvarig för att kommande byggnation inom kvartersmarken sker på ett sådant sätt som inte skadar omkringliggande fastigheter, verksamheter, byggnader eller anläggningar och dess funktion. Bolaget ska arbeta för att minimera påverkan på omgivningen och ska använda

sig av kvalificerad kompetens avseende geoteknik och konstruktion. Detta ska bland annat ske genom:

Kontrollprogram: Bolaget är ansvarig för att upprätta ett kontrollprogram och riskanalys, vilka ska upprättas i samråd/dialog med Exploateringsförvaltningens sakkunniga inom geoteknik. Realtidsmätningar ska göras med rapporteringsvärden (larmvärde) och produktionsvärde (stoppvärde) enligt kontrollprogrammet. Bolaget är skyldig att omedelbart meddela Exploateringsförvaltningen om det sker eventuella rörelser i närheten av stoppvärdet enligt kontrollprogrammet.

Samverkansforum för omgivningspåverkan: Bolaget ansvarar för att upprätta ett samverkansforum för omgivningspåverkan samt identifiera och kalla berörda parter, i dialog med exploateringsförvaltningen. Målet med forumet är att parterna aktivt ska medverka till framtagande och genomförande av förebyggande samt konsekvensreducerande åtgärder, i syfte att skapa goda förutsättningar för projektets framdrift, utan att påverka intilliggande byggnader, verksamheter, fastigheter eller anläggningar.

### *3.10 Trafik- och industribuller*

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar samt industribuller från spårvägens verksamhet vid området kring och i vagnhallen. Vid utformning av nya byggnader behöver hänsyn tas till påverkan från buller. Exempelvis kan genomgående lägenheter erfordras för att uppfylla ljudkrav i vissa utsatta lägen

### *3.11 Byggnader med bullerskyddande funktion*

Byggnaden ska utföras som en sammanhållet kvarter för att skapa en bullerskyddande funktion för övriga kvarter inom Detaljplanens område. Bullerskyddande funktionens läge och sträckning anges i bilaga 1.4.

### *3.12 Bullerskärm*

Planområdet är utsatt för industribuller från Vagnhallen Majorna. Inom ramen för detaljplanarbetet har Akustikforum tagit fram en bullerutredning enligt bilaga 1.8.

Detaljplanen innehåller bestämmelse som föreskriver viss utformning för lägenheter i bostadsbyggnad där ljudnivå från industribuller nattetid överstiger 55 dBA vid fasad.

I syfte att skydda kommande bebyggelse inom planområdet mot buller från verksamheten vid vagnhallen möjliggör Detaljplanen uppförande av bullerskärm med en högsta höjd om 6,5 meter (i planen beteckningen ”skydd”).

Efter att detaljplanen vann laga kraft 2018 och med anledning av framtagande av ansökan om bygglov samt för att se utfallet av olika utformningar av bullerskärm, har Norconsult 2020 på uppdrag av Exploateringsförvaltningen utfört nya bullerberäkningar enligt bilaga 1.9 Dessa beräkningar ger vid handen att en bullerskärm om 2,5 meter ger ett tillfyllest resultat i bullerskyddshänseende. På fråga från Norconsult har Akustikforum uppgett att det inte heller enligt deras beräkningar har varit en förutsättning att bullerskärmen måste vara 6,5 meter.

Mot bakgrund av bullerutredningarnas samstämmighet i fråga om bullerskärmens höjd har Exploateringsförvaltningen inte för avsikt att uppföra en bullerskärm.

### *3.13 Kommunikation av projektet*

Exploateringsförvaltningen och Bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

Exploateringsförvaltningen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet. Vid behov och i den omfattning som Exploateringsförvaltningen bedömer att det krävs tar Exploateringsförvaltningen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Bolaget ska i samverkan med Exploateringsförvaltningen bidra till framtagandet av kommunikationsplanen samt vid behov utse en kontaktperson och tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten. Exploateringsförvaltningen utgår i sitt arbete från ”Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation”.

Bolaget har ansvar för kommunikation och marknadsföring avseende sitt projekt/byggnation.

### 3.14 Informationshandlingar

Nedanstående handlingar bifogas såsom informationshandlingar för redovisande av tidigare utförda undersökningar, beräkningar, rapporter och dylikt gällande Markområdet. Angivande av handlingar nedan utgör ingen garanti för att inga ytterligare undersökningar, beräkningar, rapporter och dylikt har utförts.

- PM GEOTEKNIK, Geoteknisk undersökning, dat. 2016-06-27, från Sweco Civil AB. Utgör bilaga 3.3.1
- MARKTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT, Geoteknisk undersökning, dat. 2016-06-22, från Sweco Civil AB. Utgör bilaga 3.3.2.
- RAPPORT, Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet för Fixfabriken, Kungsladugård 14:10, Sandarna 18:3 m.fl., dat. 2016-09-22, från Sweco Environment AB. Utgör bilaga 3.3.3
- PM:Parkerings- och mobilitetsutredning Fixfabriksområdet, dat. 2016-06-20, rev. 2016-10-19, från Koucky & Partners AB Utgör bilaga 3.3.4
- RAPPORT, Planområde Fixfabriken, Platsspecifik riskbedömning samt förslag på åtgärder, dat. 2017-02-27, från Sweco Environment AB. Utgör bilaga 3.3.5

## 4. Ekonomi

### 4.1 Utredningskostnader

Samtliga framtida utrednings- och projekteringskostnader bekostas av Bolaget.

### 4.2 Arkeologi

Det finns inga ”kända” fornlämningar inom Markområdet. Med ”kända fornlämningar” avses att det framkommit att det finns en fornlämning inom **Fastigheten** som upptäckts av Exploateringsförvaltningen inför antagandet av Detaljplanen och/eller att det finns en uppgift om fornlämningen finns hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har bedömt att en arkeologisk utredning inte är nödvändig.

Om en okänd fornlämning likväl påträffas efter att köpekontrakt undertecknats av Parterna är Bolaget skyldig att informera Länsstyrelsen och omedelbart avbryta pågående markarbeten. Beträffande kostnader och eventuell ersättning gäller kulturmiljölagen 2 kap. 14 - 15§. Göteborgs Stad är inte skyldig att ersätta Bolaget för eventuella fördyringar eller kostnader i projektet, t.ex. stilleståndsersättning, skadestånd, till följd av att en tidigare okänd fornlämning upptäckts.

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella fornlämningar, inom den blivande kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken skakunna användas enligt ändamålet i den befintliga detaljplanen. Parterna kan senare komma överens om annat.

#### *4.3 Avhjälpande av eventuella markföroreningar*

Exploateringsförvaltningen har under framtagande av Detaljplanen utfört mark- och miljöundersökningar inom Markområdet, se bilaga 1.4.

Ansvar för att utföra och bekosta avhjälpande av eventuella markföroreningar ska fördelas mellan Bolaget och Exploateringsförvaltningen enligt följande.

- För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning ("MKM"), ska Bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och övriga avhjälpandeåtgärder.
- För förorenad mark med halter högre än MKM ska Bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till av Exploateringsförvaltningen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder. Exploateringsförvaltningen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Exploatören ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM. Om Exploatören väljer att transportera förorenade massor till en annan mottagningsanläggning än av Exploateringsförvaltningen upphandlad ersätter Exploateringsförvaltningen endast mellanskillnaden av kostnaden för mottagningsavgiften mellan en upphandlad anläggning och den anläggning som Exploatören använt sig av.

Exploateringsförvaltningens åtagande och skyldighet att ersätta Exploatören förutsätter att

- Exploatören inkommer med bedömd plushöjd för anläggningsteknisk grundläggningsnivå till Exploateringsförvaltningen innan markarbeten påbörjas.
- Exploatören har särredovisat kostnaden för mottagning och inkommer med såväl fakturor som vågsedlar från mottagningsanläggningen till Exploateringsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen accepterar ett maximalt påslag om 12 % i ett led.
- Exploatören informerar Exploateringsförvaltningen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisar hur masshantering planeras ske. Vidare utredning, kontroll och hantering av massor ska efter informationen ske i samråd med Exploateringsförvaltningen. Generellt gäller att masshanteringen ska undvika sammanblandning av massor med olika föroreningshalt, så att mottagningsavgiften kan minimeras.

Om förekomsten av massor med halter högre än MKM medför behov av miljöschakt, utöver tekniskt schakt, svarar Exploateringsförvaltningen för hela mottagningskostnaden samt för tillkommande transportkostnad hänförlig till miljöschakten till av Exploateringsförvaltningen upphandlad mottagningsanläggning.

Exploateringsförvaltningens åtagande och skyldighet att ersätta Exploatören förutsätter att:

- Om utredningar har påvisat behov av miljöschakt och det således är känt innan entreprenadstart ska Exploatören inkomma med bedömd mängd för miljöschakt (avhjälpanåtgärd) till Exploateringsförvaltningen innan markarbeten påbörjas.
- Om behovet inte är känt innan ska Exploatören informera Exploateringsförvaltningen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisa hur masshantering ska ske. Vidare utredning, kontroll och hantering av massor ska efter informationen ske i samråd med Exploateringsförvaltningen. Generellt gäller att masshanteringen ska undvika sammanblandning av massor med olika föroreningshalt, så att mottagningsavgiften kan minimeras.
- Exploatören har särredovisat kostnaden för mottagning och transport samt inkommer med såväl fakturor som vågsedlar från mottagningsanläggningen till Exploateringsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen accepterar ett maximalt påslag om 12 % i ett led.

## **Bygg- och anläggningskostnader**

### *4.4 Kvartersmark*

Exploateringsförvaltningen har säkerställt erforderliga evakueringar och rivningar inom kvartersmarken, med undantag av befintlig släntspont med tillhörande stödjande betongplatta med utbredning enligt bilaga 1.4. Spont och tillhörande stödjande betongplatta kvarstår vid tillträdet på grund av dess stabiliserande funktion för slänt mot Bruksgatan. Rivning av tidigare byggnad har skett ned till och med bottenplattor inklusive grund- och påplintar. Övriga grundläggningsrester såsom pålar m.m. borttages ej. Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive eventuellt erforderlig rivning av släntspont och tillhörande stödjande betongplatta.

Om Bolaget ersätter den befintliga tryckbank inom Fastigheten med annan teknisk lösning ansvarar och bekostar Bolaget för bortforsling av materialet och sk. inte regleras enligt punkt 4.3

### *4.5 Allmän platsmark*

Exploateringsförvaltningen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggnings-arbeten på den blivande kvartersmarken.

### *4.6 Allmänna va-anläggningar*

Exploateringsförvaltningen svarar för projektering och byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget ska betala anläggningsavgift för VA till Kretslopp- och vatten enligt den VA-taxa som gäller vid detta tillfälle.

#### 4.7 Exploateringsbidrag

I den slutliga köpeskillingen för Fastigheten ingår områdets andel av exploateringsbidrag, tex. gatukostnadsersättning.

#### 4.8 Överlåtelse

Exploateringsförvaltningen ska till Bolaget med äganderätt överlåta Markområdet. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse senast **23 månader** efter tilldelningen av markanvisningen i exploateringsnämnden.

Om Bolaget och Exploateringsförvaltningen inte kommer överens om formerna och villkoren för **överlåtelsen** av marken äger exploateringsnämnden rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för Bolaget. Detsamma gäller om Bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

#### 4.9 Plankostnad

Exploateringsförvaltningen har tecknat ett planavtal med Stadsbyggnadsnämnden. Planavtalet reglerar den planavgift som ska betalas för byggrätterna inom Fastigheten i enlighet med byggnadsnämndens taxa. Bolagets andel för aktuell byggrätt uppgår till 700 000 kronor.

Planavgiften ska bekostas av Bolaget utöver **Preliminära köpeskillingen** som anges nedan och betalningen regleras i genomförandeavtalet. Efter sådan reglering och betalning tas ingen ytterligare planavgift ut vid bygglov.

#### 4.10 Köpeskillning

- Preliminär köpeskillning för Fastigheten uppgår till totalt 162.680.000 kronor (etthundrasextiotvå miljoner sexhundraåttio tusen kronor) (varav 280.000 kronor för den del av byggrätten som utgörs av lokaländamål och 162.400.000 kronor för den del av byggrätten som avser bostadsändamål) ("**Preliminära Köpeskillingen**").

Den Preliminära Köpeskillingen är beräknad utifrån ett markpris om:

- 2000 kr/kvm per ljus BTA multiplicerat med bedömd byggbar ljus BTA om 140 kvm för lokaländamål samt
- 14,500 kr/kvm per ljus BTA multiplicerat med den lägsta nivån av bedömd byggbar ljus BTA om 11.200 kvm för bostadsändamål.

Bedömningen av vad som anses utgöra "**ljus BTA**" ska genomgående i Avtalet ske utifrån definitionen av ljus BTA i Exploateringsförvaltningens "*Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*", enligt bilaga 1.7.

#### 4.11 Tilläggsköpeskillning

Om exploatören beviljas bygglov för fler kvm ljus BTA än ovan bedömda **Preliminära köpeskillingen**, ska exploatören skriftligen underrätta kommunen om det och betala en tilläggsköpeskillning för tillkommande kvm ljus BTA. Tilläggsköpeskillningen beräknas på samma sätt som köpeskillingen.

#### 4.12 Prisjustering

Prisjustering sker enligt Göteborg stads prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

#### **Byggrätter för bostäder**

Prisjustering sker enligt stadens prisjusteringsmodell:

$$MPT = MPA + AM * MV * (IT/IA - 1)$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm ljus BTA).

AM = Andel av pris-/värdejusteringen som tillfaller markpriset.

MV = Bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdigt projekt vid värdetidpunkten (kr/kvm BOA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

#### Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätt 14 500 kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = 14 500 kr/kvm ljus BTA

AM = 0,4 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt A-läge)

MV = 62 000 kr/kvm BOA (avser enbart insats, d.v.s. bedömt föreningslån exkluderat)

#### **Byggrätter för lokaler**

Prisjustering sker enligt stadens prisjusteringsmodell:

$$MPT = MPA * (IT/IA)$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm ljus BTA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

#### Lokaler

För detta projekt är markpriset för lokaler 2 000 kr/kvm ljus BTA.

#### **Index för prisjusteringsmodellen**

##### Bostadsrätter

Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att beräkna medelvärdet av de indextal (HOXFLATGBG utgiven av

Valueguard) som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

### Lokaler

Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (Gothenburg - Retail, mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (serie, mätmetod och urval enligt ovan) justerat med förändringen i Konsumentprisindex (KPI) mellan december månad det år som nu nämnda indexpunkt avser och den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) multiplicerat med förhållandet mellan KPI i augusti 2022 och december 2021 (d.v.s. KPI i augusti 2022 dividerat med KPI i december 2021).

### **Övrigt**

Om markpriset inte kan justeras i enlighet med modell som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de indextal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

## **5. Tider**

### *5.1 Tillträdesdag*

Bolagets tillträde till Fastigheten sker senast **202x-xx-xx**.  
(23 månader efter markanvisningen beslutats i exploateringsnämnden)

### *5.2 Genomförandetider byggnation*

Bolagets byggnation ska påbörjas senast **202x-xx-xx** (byggnation ska påbörjas senast 24 månader efter beslut om tilldelning) och färdigställt senast **2030-07-31**

## 6. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- Genomförandeavtal inklusive [ange aktuellt alternativ] avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan Exploateringsförvaltningen och Bolaget senast 20xx-xx-xx. Exploateringsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, *eller*

Detta avtal är inte bindande för andra kommunala organ än exploateringsnämnden.

## 7. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan Exploateringsförvaltningens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolaget ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Exploateringsförvaltningens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för Bolaget enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som Bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

## 8. Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor x – x utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör och ersätter parternas eventuella tidigare muntliga eller skriftliga överenskommelser. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

## 9. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

[Texten nedan används om bolaget är ett av kommunen helägt bolag]

Tvist hänförlig till detta avtal ska i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning hänskjutas till stadsdirektören för särskilt medlingsförfarande.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den 20xx-

för Göteborgs kommun, exploateringsnämnden

\_\_\_\_\_  
AC Projekt norr/ söder

\_\_\_\_\_  
EC Markstrategi

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

[Exploateringsförvaltningen anser generellt inte att ingående av markanvisningsavtal är att anse som löpande förvaltning, därav ska avtalet undertecknas av firmatecknare med full behörighet].

Göteborg den 20xx-  
för företagsnamn

\_\_\_\_\_  
Namnteckning

\_\_\_\_\_  
Namnteckning

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Bilagor:  
XX