

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och SSM Hold FAST 6 AB (org.nr. 556732-2309), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Timotejen 17

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Timotejen 17 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse och förskola inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan för Timotejen 17

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Timotejen 17 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Detaljplan för Timotejen 17 Dp 2013-12715-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Detaljplan för Timotejen 19 & 28

Telefonplan Byggrätt AB (556857-7638), fastighetsägare till Timotejen 19, samt Telefonplan Garage AB (556870-2269), fastighetsägare till Timotejen 28, avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, förskola och allmän plats såsom torg, park och gata. För denna exploatering har ett separat detaljplaneförslag tagits fram, Detaljplan för fastigheterna Timotejen 19 och 28 m.fl. Dp 2013-08755, se Bilaga 2. Detaljplaneförslaget innebär att allmän plats (GATA) uppförs inom del av Timotejen 17, nedan kallat Radiusbacken och Gångfartsgatans förlängning, som är markerat med skrafferat område, se Bilaga 1 och Bilaga 2. Inför antagandet av denna detaljplan har ett separat exploateringsavtal tecknas mellan Staden och fastighetsägaren till Timotejen 19 och 28, se Bilaga 3.

1.4 Överenskommelse mellan Bolaget och Telefonplan Stockholm Property AB samt Telefonplan Garage AB

Bolaget och Telefonplan Stockholm Property AB (556708-3588), ägare till Telefonplan Byggrätt AB (556857-7638) tillika fastighetsägare av Timotejen 19, samt Telefonplan Garaget AB (556870-2269), fastighetsägare till Timotejen 28, har tecknat en överenskommelse om den fastigheträttsliga hanteringen av respektive fastighet vid respektive detaljplans antagande gällande överlämnande av allmän platsmark till staden; kostnadsfördelning och utlösning för servitut samt uppförande av allmänna anläggningar inom Planområdet, se Bilaga 3.

[Handwritten signature]

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna, se även §1.4.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom gemensamhetsanläggning för angöring, bostadsgård och sophantering för Timotejen 23 samt ramp och trappa för angöring till Timotejen 20.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter*Tidigare avtal*

Bolagen ska betala gatukostnadsersättningen för omgivande gator enligt "Ramavtal för Telefonplansområdet" undertecknat den 18 april 2006. Ersättningen ska erläggas till Staden vid Detaljplanens antagande.

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.



2.5 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga fastighetsägare intill Exploateringsområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 175 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta 4 permanenta förskoleavdelningar.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan lokaler upplåtna med bostadsrätt.

3.4 Kommunala anläggningar

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter med utformningen av allmän plats för Detaljplanen och detaljplan för fastigheterna Timotejen 19 och 28 m.fl. Dp 2013-08755, se Bilaga 2, har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och Telefonplan Stockholm Property AB upprättat ett gestaltungsprogram, "Kvalitetsprogram för gestaltning, Timotejen 19 & 28 vid Telefonplan, 1 april Tillhör detaljplan Dnr 2013-08755, Del 1 Utformning av offentliga miljöer" och en systemhandling "Lilla Tellus Allmän platsmark daterad Systemhandling lev 2016-05-24.

Detta kvalitetsprogram för gestaltning och systemhandling ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom Exploateringsområdet och intill de allmänna anläggningarna följa ovanstående nämnda kvalitetsprogram för gestaltning och systemhandling.

3.5 Tillfällig vändplan

För att hantera biltrafik mm i väntan på kommande utbyggnadsetapper i enlighet med Program för Aspudden och Midsommarkransen Dnr 2011-08257, norr om Timotejen (i programmet benämnt som område 24 Valsbergsränd) ska Bolaget uppföra en vändplan utanför Exploateringsområdet enligt Detaljplanen.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering, att söka och erhålla erforderliga tillstånd, bygga samt återställa vändplanen inkl. belysning. Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför vändplanen till följd av vändplanen.

Staden ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Stadens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen.

Tidpunkten för återställande ska ske efter överenskommelse med staden.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet och som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden ska ske.

3.7 Bygg- och Informationsskyltar

Bolaget förbinder sig, att utan kostnad för Staden, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

3.8 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Timotejen 17. Placering av byggnader och höjdsättning inom Timotejen 17 respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Timotejen 17.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Exploateringsområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.12 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor i penningvärde 2016-08-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig vid ett vite av 10 000 000 kronor i penningvärde 2016-08-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Timotejen 17 daterat [åååå-mm-dd]. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 10 000 000 kronor i penningvärde 2016-08-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det."

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.



4.3 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels stadsbyggnadsnämnden antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2016-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2016-12-16 godkänner förslag till genomförandebeslut för Timotejen 17 mm, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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

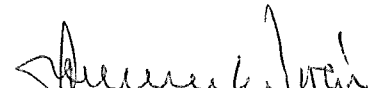
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För SSM Hold FAST 6 AB

.....
()

.....
()


.....
(Björn Isaksson
enligt fullmakt)


.....
(Lennart Wirén)

Bevittnas:

.....
()

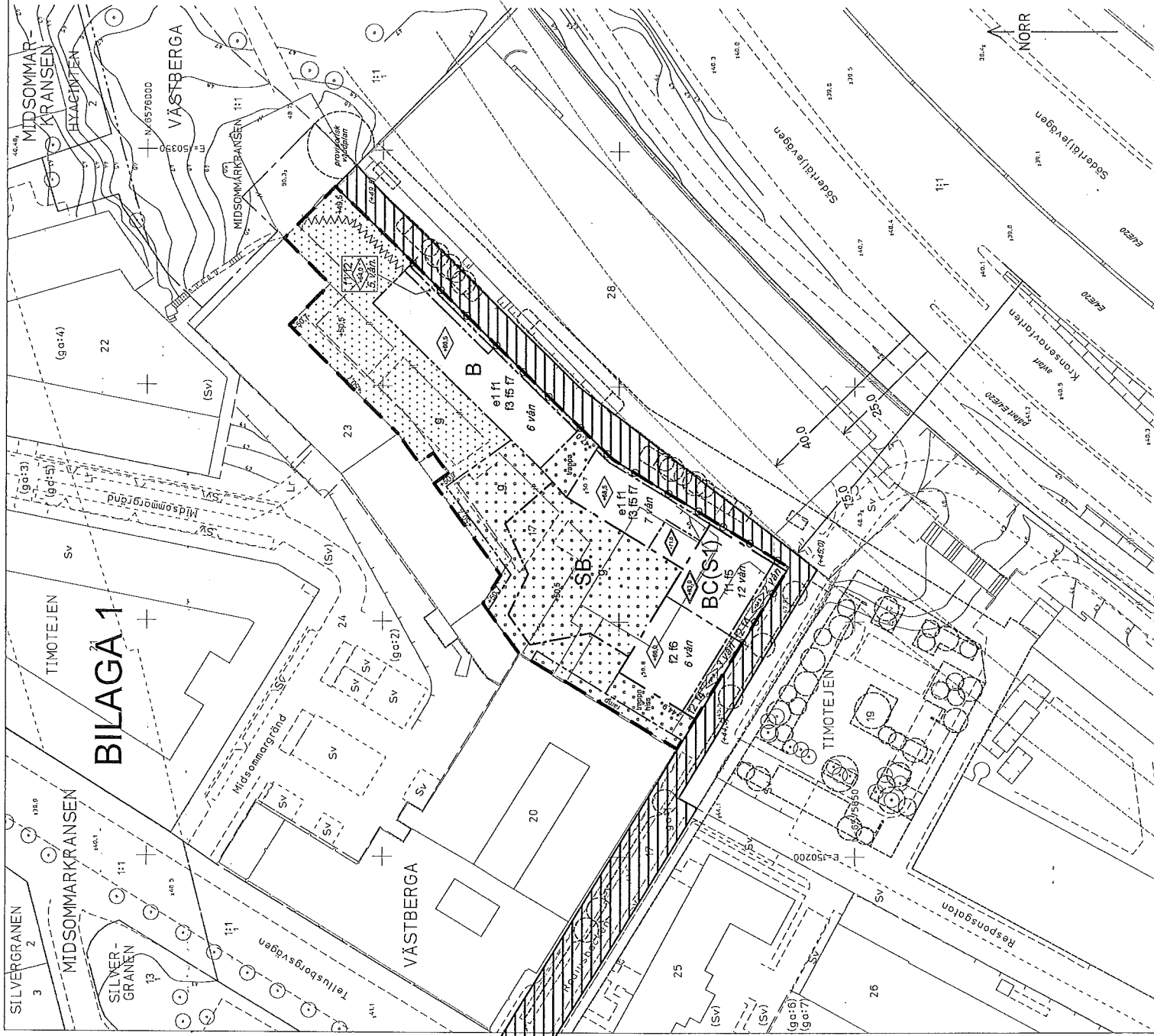
.....
(Adis Agic)

.....
()

.....
(Magnus Forsling)

BILAGOR

1. Detaljplan för Timotejen 17, Dp 2013-12715- 54, med Radiusbacken och Gångfartsgatans förlängning markerad.
2. Detaljplan för fastigheterna Timotejen 19 och 28 m.fl. Dp 2013-08755, med Radiusbacken och Gångfartsgatans förlängning markerad.
3. Avtal mellan SSM Hold Fast 6 AB och Telefonplan Stockholm Property AB samt Telefonplan Garage AB



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar**
- Grav för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- Användning av mark**
- | Kvarter | Mark |
|---------|----------------------|
| B | Centrumsmark |
| C | Centrumsmark |
| S | Skola (försöksgränd) |
| ST | Forskola |
- Centrumsmark. Minst 30% av fasad på botten- våning, mot sydost och sydöst ska innehålla lokaler för centrumsmark.
- Skola (försöksgränd). Totalt minst 680 kvm lokaler för förskoleverksamhet ska inrymmas under minst 10 år från dess att planen vinner laga kraft.

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas. Parkering på gård med- ges ej, endast handikaparkerings tillåts. Inom om- rådet får kompletteringsbyggnad uppföras om max 40 kvm.
- Marken får byggas över med planbort- och kör- bart biltäglag. Utöver angiven markhöjd får planter- ingsskador uppföras. Parkering på gård medges ej, endast handikaparkerings tillåts. Inom området får kompletteringsbyggnad uppföras om max 40 kvm.
- Marken får byggas under.
- Marken på nivå ca +50,5 ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring, bostads- gård samt sophantering.
- Utöver byggnad får följande endast uppföras mot innergård till max djup av 1,5 m och en i höjd om 3,0 meter ovan gårdsnivå. För 30% av befärgen tillåts ett större djup om 2,5 m. Se planbeskrivning sida 23 under rubrik Gestaltungsprinciper, balkonger och löftgångar.

Markens anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- +0,0 Hiss ska anordnas till bostadsgård.
- Trappa ska anordnas till bostadsgård.
- Ramp och trappa ska anordnas till entréer på nivå +47,0.

Körförbindelse

- Körförbindelse får inte anordnas

Placering, utformning, byggnadsteknik

- Högsta byggnadshöjd 1 meter över nollplanet.
- Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet.
- Balkonger mot sydost ska ha en höjd om minst 4,5 meter över mark och får vara ut max 1,4 meter från fasad.
- Utöver angiven byggnadshöjd får rökkan eller bullerkan uppföras mot fastighetsgräns och bostadsgård.
- Timotejen 23. Rökkan och bullerkan utformning ska integreras i gestaltningen av fasaden.
- Fasad mot bostadsgård ska utföras i två till minst 50% av ytan.
- Balkonger får ej uppföras utanför plangräns.
- Minst 40 % av taken ska vara växtbeklädda.
- Bostadskomplement på tak ska utföras till en minsta area om 70 kvm.
- Minst tre entréer mot fastighetsgräns ska uppföras.

I det fall betongelement används ska skav mellan fasadelement uppgå en integrerad del av fasadarkitekturen. Se Planbeskrivningen sida 25, rubrik Fasader.

Sockelväningen ska ha en säkert hög amblyonhöjd i material och utförande.

Risk- och störningsskydd

Bullerskydd får uppföras till en höjd av 57,5 meter över nollplanet. Se planbeskrivning sida 35 under rubrik Trafikbuller.

Trafikbuller

Bestädd ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (friklassvärde) under öppet fönster.

Minst 50% av bostadsrummen ska utformas så att de placeras så att de inte utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (friklassvärde).

Administrativa bestämmelser

Grengrändslinjen slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Villkor för liv

Markföretagningar ska vara avslutade för att klara riktvärden för avsedd markanvändning innan startbesked ges.

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgrens
- Kvarter enligt detaljplan.
- Allmän platsgräns
- Fastighetsgräns
- Planbort- och körbart biltäglag
- Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Serviceområde
- Ledningsområde
- Byggnad
- Väg / gångbana
- Skat
- Mur
- Stodur
- Träd
- Nätkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Svered 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2016-05-11
Tomas Silverforsen
Kartläggare

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstext
- Illustration
- Illustrationsskiss
- Illustrerat avstånd från väg avseende farligt gods.
- Illustrerat höjd
- Illustrerat antal våningar
- Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- planbeskrivning
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Detaljplan för del av fastigheten

Timotejen 17 m.fl.

i stadsdelen Västberga i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2016-05-17

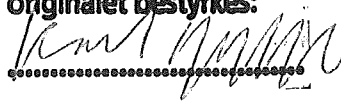
Susanne Welfinder
planchef

Pontus Bodén
stadsplanerare

anbuden av SBN
laga kraft

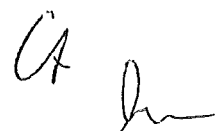
Dp 2013-12715-54

Kopians likhet med
originalet bestyrkes:


.....

SAMARBETSAVTAL
med avseende på
exploatering av fastigheterna
Stockholm Timotejen 17, 19 och 28

Stockholm den 3 oktober 2016



DETTA SAMARBETSAVTAL (detta "Avtal") är träffat den 30 september 2016 ("Avtalsdagen") mellan följande

PARTER:

- (1) TELEFONPLAN STOCKHOLM PROPERTY AB, organisationsnummer 556708-3588, ("TPS");
 - (2) TELEFONPLAN GARAGE AB, organisationsnummer 556870-2269 ("TPG")
TPS och TPG agerar i detta Avtal tillsammans såsom en part (gemensamt kallade "TP")
 - (3) SSM HOLD FAST 6 AB, organisationsnummer 556732-2309 ("SSM");
- TPS, TPG (TP) och SSM kallas tillsammans "Parterna" och enskilt men obestämt "Part".

BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTGÅNGSPUNKTER:

- (I) TPS är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Timotejen 19. Från denna fastighet kommer att avstyckas flera olika fastigheter vilka är de som skall exploateras under Dp 19/28 (se definition nedan) och dessa nya registerfastigheter kallas nedan tillsammans "T19", vilket då undantar kvarvarande registerfastigheten Stockholm Timotejen 19.
- (II) TPG är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Timotejen 28 ("T28").
- (III) SSM är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Timotejen 17 ("T17").
- (IV) En ny detaljplan avseende fastigheterna 19 och T28 ("Dp 19/28") är under behandling av Stockholms Stad och förväntas beslutas den 27 oktober 2016.
- (V) En ny detaljplan avseende fastigheten 17 ("Dp 17") är under behandling av Stockholms Stad och förväntas beslutas den 27 oktober 2016, d.v.s. samtidigt med Dp 19/28.
- (VI) Gränsen mellan T28 och T17 går mitt i en enligt Dp 19/28 planerad infartsväg och Dp 19/28 omfattar således en del av T17. Denna väg skall när den är anlagd överföras till Stockholms Stad utan ersättning. DP 19/28 förutsätter även således att T28 avstår mark utan ersättning till Stockholms Stad.
- (VII) Enligt detaljplanen Dp 19/28 planeras ett antal offentliga ytor i form av vägar och parker på T17, T19 och T28. Dessa ytor skall när de är anlagda överföras till Stockholms Stad utan ersättning.
- (VIII) Kostnaden för anläggandet av vägar, parker m.m. enligt punkterna (VI) och (VII) som skall överföras till Stockholms Stad ("Kostnaden") och som är gulmarkerad i Bilaga 1 är av Parterna preliminärt uppskattad (exklusive moms) till ca 24 800 000 kronor. Dessa kostnader fördelar avser följande arbeten och fördelar sig enligt följande:

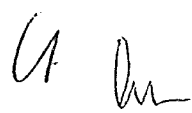
- Anläggning av gator inkl installationer och sanerings av mark
(ca 330 löpmeter gata x 40 000 kr löpmeter gata) ca 13 000 000 kr
- Parken (ca 2 300 kvm) inkl sanering av mark ca 7 000 000 kr
- Projektering av gator i samtliga skeden ca 3 000 000 kr
- Bergrum, flytta utr. trappa och ersätta med ny utr. trappa inom T17 samt återskapa lika stor yta som tas bort inom framtida Gångfartsgatan, i det fall SSM skulle lösa ut bergrummet helt från föreningen och det inte kommer bli aktuellt att göra ny utr. trappa inom T17 ska kostnaden för den här delen fastställas med oberoende kalkyl och ersättas utifrån det. ca 1 800 000 kr

Totalt ca 24 800 000 kr

Här angivna kostnader är endast uppskattade och därmed preliminära. Med undantag för bergrumskostnaderna som maximalt får uppgå till 1 800 000 kronor.

1. SAMARBETE, LOJALITET M.M.

- 1.1 Parterna har som utgångspunkt ett gemensamt intresse att genomföra intentionerna i detta Avtal och de byggnadsplaner som framgår av ovan nämnda detaljplaner, och därigenom uppnå för vardera Parten, optimal avkastning vid exploatering av fastigheterna. Samarbetet ska präglas av affärsmässighet och respekt för den ömsesidiga nyttan.
- 1.2 Parterna ska verka för att hela området ska bebyggas i enlighet med detaljplanerna, innehållande bostadsrätter, garage och lokaler och i huvudsakligt utförande enligt gestaltungsprogrammen.
- 1.3 Parterna ska verka för att skapa en stadsdel med både egen stark identitet men som också samspelar och medverkar till att stärka området i övrigt. Detta innebär blanda annat att man medverkar i det lokala samhället och aktivt stödjer de positiva initiativ som finns som stärker både enskilda individer och lokalsamhället i stort.
- 1.4 En för helheten effektiv och gemensam etappindelning för uppbyggnad och inflyttning som uppfyller detaljplanernas tidsgränser och som ger en gynnsam matchning av intäkter mot exploateringskostnader, kostnader för gemensamhetsanläggningar, hantering av bullerproblematik etc.
- 1.5 Planerad byggstart är 2017 med ambitionen att hela området skall vara färdigställt 2022.
- 1.6 För att alla Parter ska få en så ekonomiskt och smidig exploatering som möjligt skall endera Part ta hänsyn till andra Partens exploatering i rimlig och skälig omfattning. För att underlätta och undvika onödiga kostnader, stillestånd etc. skall Parterna hålla varandra fortlöpande informerade om hur deras respektive exploatering fortskrider samt informera varandra i så god tid som möjligt om större planerade åtgärder som kan vara av betydelse för andra Parten vad avser beräknade starttider etc.



- 1.7 När en eller båda Partners detaljplan vinner laga i kraft förbinder sig Parterna att tillse erforderliga servitut och GA bildas för fastigheternas ändamålsenliga nyttjande.

2. FÖRDELNING AV YTA OCH KOSTNADER

- 2.1 Fördelningen av Kostnaderna mellan Parterna skall ske i relation till ljus BTA enligt respektive detaljplan som är inom markeringen i Bilaga 1 (d.v.s. Dp 17 respektive Dp19/28), och fastställs härmed enligt följande:
- | | |
|--|--------|
| SSM (alternativt ägaren av T17) | 30,5 % |
| Ägarna och framtida ägaren/ägarna av T19 och T28 | 69,5 % |
- 2.2 Fördelningstalen i föregående punkt skall utgöra de procentuella tal som respektive Part skall ansvara för av de totala Kostnaderna. Denna fördelning skall dock gälla endast om både Dp 17 och Dp 19/28 vinner laga kraft i någon form senast 31 december 2017.
- 2.3 Vad avser hantering av de servitut för parkeringsplatser som måste lösas ansvarar ägaren till T17 (SSM) för att lösa, alternativt erlagga ersättning för, de servitut som gäller till förmån för fastigheten Stockholm Timotejen 20 och ägarna till T19 och T28 för att lösa, alternativt erlagga ersättning för, de servitut som gäller till förmån för fastigheten Stockholm Timotejen 25. I det fall ägaren till T17 (SSM) inte kan hantera aktuella ersättningsplatser gentemot fastigheten Stockholm Timotejen 20 inom T17, förbinder sig ägarna till T19 och T28 att upplåta 4-6 parkeringsplatser inom T19 och T28 mot marknadsmässig ersättning.
- 2.4 I Parternas exploateringsavtal med Stockholms Stad anges att en tillfällig vändplan skall anläggas. Kostnaden för denna vändplan samt dess återställande skall fördelas i enlighet med punkt 2.1 ovan.

3. ERSÄTTNING MELLAN PARTERNA OM NÅGON DETALJPLAN VINNAR LAGA KRAFT MEN INTE DEN ANDRA

- 3.1 Om Dp 19/28 vinner laga kraft och om Dp 17 inte gör det inom 5 år från laga kraft för Dp19/28, skall ägarna till T19 och T28 vid ianspråktagandet ersätta SSM (alternativt ägaren till T17) för den del av T17 som omfattas av Dp 19/28. Detta omfattar endast sådan yta av T17 som är markerad på Bilaga 2 och inte annan mark. Det antecknas att Radiusbacken inte omfattas.
- 3.2 Om Dp17 vinner laga kraft och om Dp19/28 inte gör det inom 5 år från laga kraft för Dp17, skall SSM (alternativt ägaren av T17) ersätta ägarna av T19 och T28 för den yta av T19 respektive T28 som tas i anspråk för att färdigställa byggnationen enligt Dp 17, vilket skall ske vid ianspråktagandet. Detta omfattar endast sådan yta av T19 och T28 som är markerad på Bilaga 2 och inte annan mark.
- 3.3 Om Dp17 vinner laga kraft och om Dp19/28 inte gör det inom 5 år från laga kraft för Dp17, skall SSM (alternativt ägaren av T17) på egen bekostnad åtgärda: (i) framdragning av infrastruktur och anpassning av Radiusbacken för T17 (i enlighet med Dp 17 och lämnat bygglov etc.), (ii) iordningsställande och

återställande (till nuvarande funktion) av ny temporär angöring till garaget på T28 via den planerade parken (vilket skall ske i samråd med ägarna till T19 och T28, och (iii) angöring för trafik mot Gångfarsgatan, vilken utförs med svängradie som berör del av T19 och T28.

- 3.4 Om någon av detaljplanerna vinner laga kraft men inte den andra på så sätt att mark skall övergå till Stockholms Stad från någon berörd fastighet och ersättning skall utgå enligt ovan i denna punkt, skall överföring ske genom fastighetsreglering administrerad av lantmätare på Stockholms Stad, vilka även skall besluta om ersättningens storlek. Erlagd ersättning för överförd mark skall återgå till den som har erlagt ersättningen när detaljplan för betalningsmottagarens fastighet (som omfattas av detta Avtal) har vunnit laga kraft, oavsett när så sker. Belopp som återbetalas skall uppräknas med förändringen av KPI.

- 3.5 Till undvikande av missförstånd skall ingen ersättning enligt detta Avtal utgå till någon Part för det fall ingen av Dp17 och Dp19/28 vinner laga kraft.

4. MODERBOLAGSBORGEN FRÅN SSM

SSM skall omgående efter detta Avtals undertecknande tillse att SSM Fastigheter AB ingår borgensåtagande för egen skuld gentemot Alm Equity AB avseende Alm Equity ABs borgensåtagande gentemot Stockholms Stad för erläggande av vite för det fall åtgärder enligt exploateringsavtal med Stockholms Stad inte utförs. Borgensåtagandet är begränsat till ett belopp om 10 675 000 kronor.

5. ÖVERLÅTELSE AV NÅGON AV FASTIGHETERNA

Parterna förbinder sig att tillse att förvärvare av någon fastighet som omfattas av detta Avtal, eller del därav, inträder i detta Avtal i överlåtande Parts ställe eller till den del som överlåtelse av del av fastighet omfattar.

6. FÖRBINDELSE ATT INTE ÖVERKLAGA

- 6.1 SSM förbinder sig med bindande verkan att inte överklaga Dp 19/28 efter att den har beslutats. SSM förbinder sig vidare att inte överklaga något bygglov på T19 och/eller T28 vilka beslutats i enlighet med fastställd Dp 19/28.
- 6.2 TPS, TPG, Alm Equity AB och Scanprop Holding AB förbinder sig med bindande verkan att inte överklaga Dp 17 efter att den har beslutats. TPS, TPG, Alm Equity AB och Scanprop Holding AB förbinder sig vidare att inte överklaga något bygglov på T17 vilka beslutats i enlighet med fastställd Dp 17.

7. ÖVRIGT

- 7.1 Var Part skall bära sina egna kostnader, såväl egna som för anlitade rådgivare m.m., vilka uppkommit i samband med förberedelser, förhandlingar och genomförandet av detta Avtal.
- 7.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande mellan Parterna, vara skriftligen avfattade och undertecknade av bägge Parterna.

- 7.3 Skulle någon bestämmelse i detta Avtal eller del därav befinnas ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske. Detta Avtal kan endast ändras eller föras med tillägg, eller på annat sätt ändras genom ett skriftligt dokument vilket är undertecknat av båda Parterna med särskild referens till detta Avtal.

8. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING

- 8.1 På detta Avtal skall svensk rätt tillämpas. Avtalet skall tolkas i enlighet med svensk materiell rätt.
- 8.2 Tvister mellan Parterna enligt detta Samarbetsavtal skall avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

---oo0oo---

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar varav TPS och TPG har tagit ett (1) tillsammans och SSM har tagit ett (1).

Tillhörande Bilagor till detta Avtal:

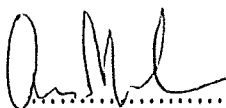
Bilaga 1, markerad allmänplatsmark, dat. 2016-09-27

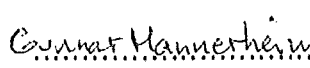
Bilaga 2, markerad markyta som avser eventuell ersättning, dat. 2016-10-01

PARTERNAS UNDERSKRIFTER:

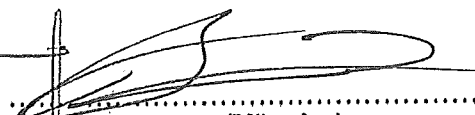
Stockholm den 3 oktober 2016

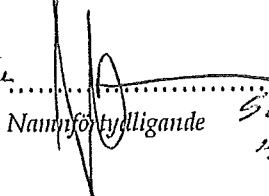
TELEFONPLAN STOCKHOLM
PROPERTY AB


Namnteckning

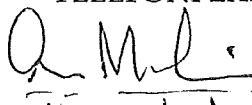

Namnförtydligande

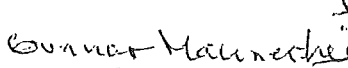
SSM HOLD FAST 6 AB


Namnteckning Björn Isaksson
enligt Allmänt


Namnförtydligande Göran Nyström
ENL. FÖREMAN

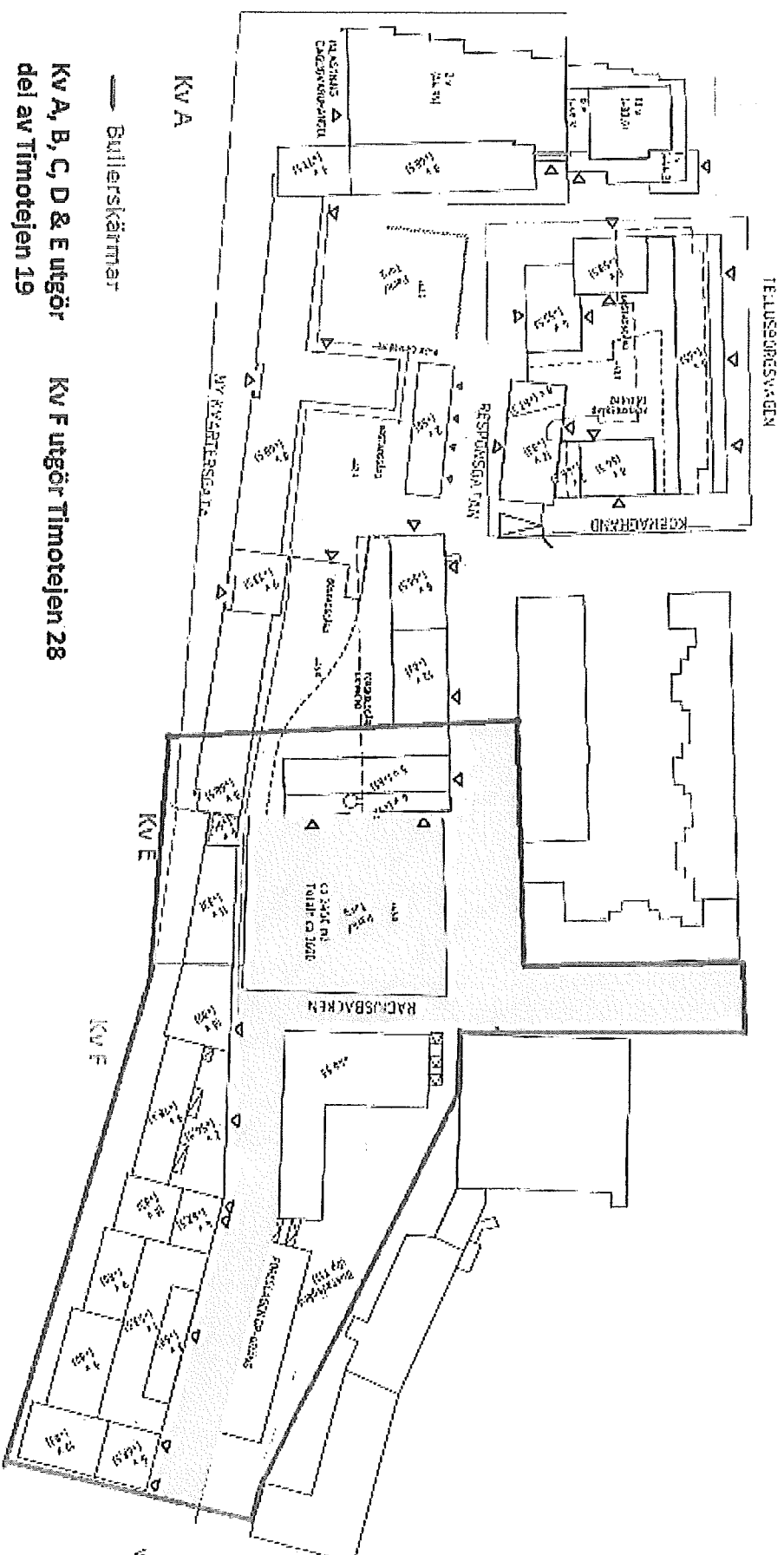
TELEFONPLAN GARAGE AB


Namnteckning


Namnförtydligande

Gulmarkerad yta avser allmänplatsmark som ingår i överenskommeelse mellan T17 och T19&28.

2016-09-27



BILAGA 1

Ar

