

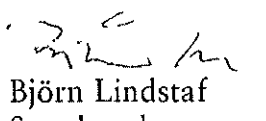
Utdrag ur protokoll fört vid Stockholmsheims styrelsemöte torsdag den 11 december 2008 kl 17.00.

§ 12b Förvärv av exploateringsmark och entreprenadprojekt

Styrelsen beslöt:

- att godkänna avtalet med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, Årstadalsskolan 3, del av Vattenfallet 4 samt del av Plomben 6 och 7 mm. inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 Mkr
- att föreslå Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige i Stockholm att senast 2009-03-01 godkänna Stockholmsheims överenskommelse med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, Årstadalsskolan 3, del av Vattenfallet 4 samt del av Plomben 6 och 7 mm inklusive entreprenadkontrakt för upp förande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 Mkr
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vid protokollet


Björn Lindstaf
Styrelsesekreterare

ÄRENDE 12 b
vid styrelsemöte 2008-12-11

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

SEKRETESS enligt Sekretesslagen
6 kap. 1 och 2 §§ och 8 kap. 10 §.
Sekretessen hävs när styrelserna för
Stockholms Stadshus AB och JM
AB har fattat beslut i ärendet.

Förvärv av exploateringsmark och entreprenadprojekt

Bakgrund

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB:s ska Stockholmshem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter. Mot bakgrund den vikande efterfrågan på bostadsrätter som har uppstått med anledning av finanskrisen och lågkonjunkturen, har Stockholmshem förhandlat med JM AB, nedan JM, angående köp av byggbar mark samt överlåtelse av projekterade byggprojekt till fast pris som ska resultera i 4 nyckelfärdiga projekt med 371 bostadslägenheter i närförort och ytterförort. Dessa förhandlingar har lett fram till det avtal med en total köpesumma för nyckelfärdiga hus om 759 Mkr, varav 125 Mkr avser förvärv av fastigheterna inklusive hittills nedlagda totalentreprenadkostnader, som nu föreläggs styrelsen att ta ställning till. Avtalen kommer att finnas tillgängliga senast vid styrelsemötet. Eftersom köpeskillingen inklusive entreprenadkostnader överstiger 300 Mkr, måste förvärven också godkännas i koncernstyrelsen och i kommunfullmäktige.

Överenskommelsen

En överenskommelse med JM om förvärv av fastigheter i Årstadal, Örnsberg och Råcksta har tecknats mellan Stockholmshem och JM. Överenskommelsen innebär också att Stockholmshem fullföljer de byggentreprenader som projekterats av JM. Fullföljandet av entreprenaderna ingår som en tvingande förutsättning för att förvärven ska kunna genomföras. Entreprenaderna kommer att utföras till fast pris. Byggentreprenaderna ska uppföras med av JM nyligen uppförda bostadsbyggnader som referensobjekt men med JM:s nya standard för energiåtgång, 75-80 kWh/kvm. Stockholmshem förbinder sig å sin sida att medverka till att JM tilldelas framtida byggrätter för att i viss mån kompensera för det bortfall som drabbar JM genom uppgörelsen. Stockholmshem och JM genomförde 2003 en affär som i stora drag liknar den nu aktuella.

Avtalskonstruktionen är sådan att parterna tecknar ett övergripande avtal om fastighetsöverlåtelse, bilaga 1. Detta kompletteras för varje projekt med ett köpekontrakt avseende nyckelfärdigt bostadshus på fastigheten, bilaga 2-5. Vidare övertages totalentreprenadkontrakten med JM för respektive objekt.

Parterna är vidare överens om att diskutera förvärv av ytterligare objekt.

Konsekvenser för parterna

JM har i dagens läge svårt att få avsättning för vissa projekt där detaljplanerna är klara eller bedöms vara klara inom kort och ges genom avtalet möjlighet att frigöra kapital och ge fortsatt sysselsättning till delar av sin personal. Genom överenskommelsen förbinder sig Stockholmshem att samverka i projekt med JM för att de ska erhålla byggrätter i ett senare skede.

Stockholmshem ges å sin sida möjligheter att uppnå sina mål för bostadsbyggandet genom att förvärva projekten som innehåller 371 bostadslägenheter med en total boarea om cirka 26 385 kvadratmeter till ett fast och gynnsamt pris. Byggnaderna är projekterade för låg energiförbrukning, 75-80 kWh/kvm.

Stockholms stad får genom en uppgörelse med JM bättre förutsättningar att genomföra det för perioden planerade bostadsbyggandet. Sammantaget kan konstateras att alla inblandade parter har att vinna på en överenskommelse mellan Stockholmshem och JM.

JM/Borätt-objekten

Räknestickan 1 i Räcksta

Pris 146 Mkr

83 lägenheter

Planerad byggstart kvartal 1 2009, planerad inflyttning kvartal 3-4 2010.

Årstadalsskolan 3 i Årstadal

Pris 207 Mkr

78 lägenheter, 1 lokal

Planerad byggstart kvartal 1 2009, planerad inflyttning kvartal 3-4 2010.

Vattenfallet 4, del av, i Räcksta

Pris 118 Mkr

70 lägenheter

Planerad byggstart kvartal 4 2009, planerad inflyttning kvartal 1-2 2011.

Plomben 6 och 7, del av, samt Hägersten 1:1, del av, i Örnsberg (fastighetsdelarna ägs av AB Borätt, dotterbolag till JM AB)

Pris 288 Mkr

140 lägenheter

Planerad byggstart kvartal 3 2009, planerad inflyttning kvartal 4 2010 – kvartal 4 2011.

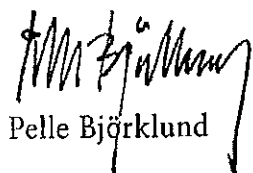
Förvärven avser äganderättsfastigheter och priset avser mark med nyckelfärdiga hus.

Mot bakgrund mot vad som redovisats ovan kan affären med JM AB anses godtagbar för AB Stockholmshem.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

- att godkänna avtalet med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, Årstadalsskolan 3, del av Vattenfallet 4 samt del av Plomben 6 och 7 mm. inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 Mkr
- att föreslå Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige i Stockholm att senast 2009-03-01 godkänna Stockholmshems överenskommelse med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, Årstadalsskolan 3, del av Vattenfallet 4 samt del av Plomben 6 och 7 mm inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 Mkr
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2008-12-10



Pelle Björklund

Mellan å ena sidan JM AB, 556045-2103 samt dess helägda dotterbolag AB Borätt, 556257-9275, nedan gemensamt benämnda "JM" och å andra sidan AB Stockholmshem, 556035-9555, nedan "Stockholmshem", träffas härmed följande

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSÖVERLÅTELSE

Bakgrund

Avsikten är att genomföra en fastighetsaffär mellan JM och Stockholmshem. JM är endast beredda att sälja de aktuella fastigheterna med villkoret att JM tillåts slutföra planerade byggnationer. Den ursprungliga avsikten var att fastigheterna skulle ha sålts till bostadsrättsföreningar och upplåtas med bostadsrätt. På grund av finanskrisen och den nu rådande marknadssituationen har marknaden för nybyggda bostadsrätter gått ner. JM har för närvarande inget intresse av att äga och förvalta hyresrätter inom de aktuella fastigheterna. Stockholmshem ser förvärvet som en möjlighet att kostnadseffektivt tillföra allmännyttan ett stort antal hyresrätter.

JM och Stockholmshem har kommit överens om att genomföra nedanstående fastighetsaffärer som dels ger JM framtida möjligheter till byggande av attraktiva bostadsrätter, dels ger Stockholmshem tillgång till fastigheter med pågående byggnation med totalt fler lägenheter än vad som är möjligt på de lämnade fastigheterna.

Parterna har lokaliserat följande fastigheter/projekt som lämpliga överlåtelseprojekt

- JM erhåller möjligheten att samverka kring de av Stockholmshem initierade projekten Främlingsvägen i Midsommarkransen, Fregattvägen i Gröndal samt Lövholmsvägen i Lövholmen.
- Stockholmshem köper fastigheterna Räknestickan 1 i Råcksta, Årstadalsskolan 3 i Årstadal, del av Vattenfallet 4 i Råcksta, del av Plomben 6 och 7 m.fl. i Örnberg. Samtliga fastigheter ovan köps nyckelfärdiga och inflyttningsklara.

Genom förvärvet av fastigheterna kommer allmännyttan i Stockholm att få tillgång till ett stort antal bostäder att upplåta som hyresrätt.

Fastighetsöverlåtelse

JM överlåter till Stockholmshem fastigheterna Räknestickan 1, Årstadalsskolan 3, och del av fastigheten Vattenfallet 4, samt del av fastigheterna Plomben 6 och 7 m.fl. samtliga belägna i Stockholms kommun. Köpeskillingen för fastigheterna uppgår till totalt etthundratjugofem miljoner (125 000 000) kronor.

Uppförande av bostadshus

På samtliga fastigheter skall JM slutföra uppförandet av bostadshus omfattande en total boarea om 26 385 m² omfattande ca 370 bostadslägenheter. För slutförande av entreprenadarbetena skall Stockholmshem till JM utge en total ersättning om sexhundra-trettiofyra miljoner (634 000 000) kronor.

Y
M
D

Fortsatta förhandlingar och samarbetsprojekt

Förhandlingarna har också omfattat överlåtelse av del av fastigheten Sjövik 4 från JM till Stockholmshem omfattande ca 170 lägenheter. Parterna har för avsikt att fortsätta dessa förhandlingar.

Överenskommelsens verkställande

Parterna är ense om att verkställa denna överenskommelse genom tecknande av särskilda köpekontrakt avseende respektive fastighet.

För det fall parterna inte tecknat köpekontrakt avseende fastigheterna per den 30 december 2008 har denna överenskommelse förfallit.

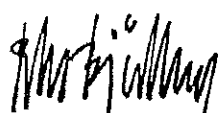
Detta övergripande avtal om fastighetsöverlåtelse har upprättats i tre (3) exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 11/12-08

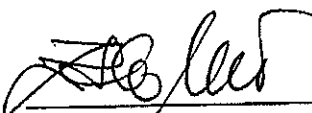
Stockholm den 11/12-2008

AB STOCKHOLMSHEM

JM AB (publ)

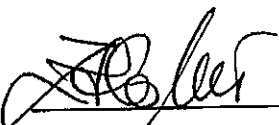


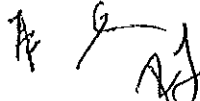
 PELLE BJÖRKLUND STELLAN BLONBERG



 Anette Frummerie

AB BORÄTT





Mellan JM AB, 556045-2103 och dess helägda dotterbolag AB Borätt, 556257-9275, nedan gemensamt benämnda **JM**, och AB Stockholmshem, 556035-9555, nedan benämnt **Stockholmshem**, har träffats följande

**KÖPEKONTRAKT AVSEENDE FASTIGHETEN
RÄKNESTICKAN 1, STOCKHOLMS KOMMUN
MED NYCKELFÄRDIGT BOSTADSHUS**

Säljare: AB Borätt, 556257-9275, Box 6048, 171 06 Solna

Köpare: AB Stockholmshem, 556035-9555, Box 9003,
102 71 Stockholm

Fastighet: Räknestickan 1, Stockholms kommun ("Fastigheten")

Köpeskilling: Fjorton miljoner (14 000 000) kronor

§ 1 Bestämmelser om överlåtelsen

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande köpet har intagits i detta Köpekontrakt med dess bilagor.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta Köpekontrakt skall upprättas skriftligt och undertecknas av JM och Stockholmshem för att äga giltighet.

§ 2 Bakgrund

JM äger fastigheten Räknestickan 1, Stockholms kommun. På Fastigheten pågår uppförande av ett bostadshus om 6 210 m² BOA i egen regi. JM är beredda att sälja Fastigheten till Stockholmshem under förutsättning att den påbörjade entreprenaden slutförs enligt dess villkor.

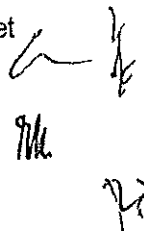
Överenskommelsen innebär att JM svarar för samtliga kostnader för uppförandet av ett bostadshus på Fastigheten och fullföljandet av samtliga åtaganden i exploateringsavtal m.m.

§ 3 Överlåtelse

JM överlåter härmed till Stockholmshem Fastigheten för köpeskillingen fjorton miljoner (14 000 000) kronor.

§ 4 Tillträdesdag

Tillträde skall ske 2009-03-02 eller senast fem (5) arbetsdagar efter det att Stockholms kommunfullmäktige godkänt förvärvet enligt § 11 och beslutet vunnit laga kraft.

Handwritten signatures in black ink, including a large signature at the top right, a smaller one below it, and another one at the bottom right.

§ 5 Ansvar för Fastigheten

Ansvaret för Fastigheten övergår från JM till Stockholmshem på Tillträdesdagen.

§ 6 Köpeskillingens erläggande

Den överenskomna köpeskillingen erlägges av Stockholmshem enligt följande:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Dellikvid
att erläggas denna dag. | 1 000 000 kronor |
| 2. Resterande del av köpeskillingen
erlägges kontant på Tillträdesdagen. | 13 000 000 kronor |

Samtliga betalningar skall ske till JM:s bankkonto i SHB;
nr 6130-170 732 541, före kl 11.00 respektive betalningsdag.

§ 7 Bestämmelser fastighetsköp

De närmare bestämmelserna för fastighetsöverlåtelsen framgår av bilaga 1 (Fastighetsbestämmelser).

§ 8 Uppförande av bostadshus

Fastighetsöverlåtelsen förutsätter att JM på Fastigheten slutför det pågående uppförandet av bostäder om 6 210 m² BOA fördelat på 83 st bostadslägenheter, allmänna utrymmen, bostadskomplement samt 50 p platser i garage. Entreprenadsumman för dessa arbeten uppgår till etthundratrettio två miljoner (132 000 000) kronor, inklusive mervärdesskatt.

De närmare bestämmelserna för entreprenadarbetena framgår av Entreprenadbestämmelser i bilaga 2 till detta kontrakt.

§ 9 Statliga och kommunala stödåtgärder

För det fall kommunala och/eller statliga stödåtgärder sätts in som t.ex. momssatsreduktion, vilka kan tillfalla projektet/Fastigheten skall hela utfallet av sådana åtgärder tillfalla Stockholmshem.

§ 10 Återgångsvillkor

De slutliga villkoren i bilagorna 1 och 2 skall vara överenskomna och klara på Tillträdesdagen.

För det fall parterna inte har enats om villkoren i bilagorna senast vid denna tidpunkt skall köpet gå åter och dellikviden skall återbetalas. I övrigt, upphör detta avtal att gälla utan att ersättning skall utgå mellan parterna.

§ 11

Godkännanden

Överlåtelsen är villkorad av att styrelserna i Stockholmshem, Stockholms Stadshus AB, JM och Borätt, godkänt denna senast på Tillträdesdagen.

Har inte samtliga styrelser godkänt överlåtelsen upphör detta avtal att gälla och dellikviden skall återbetalas. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

Överlåtelsen är villkorad av att Stockholms kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen senast den 2009-06-30.

Sker inte detta godkännande upphör detta avtal att gälla och parterna skall återbära sina prestationer. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

§ 12

Överenskommelse exploateringsavtal

Stockholmshem förbinder sig att i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Borätt AB träffad överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Grimsta 1:5 intill Räknestickan 1 i Råcksta daterad 24 maj 2006. Stockholmshem skall vid överlåtelsen av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Uppfylles inte villkoren skall Stockholmshem utge vite, om två miljoner (2 000 000) kronor i 2005-12-01:s penningvärde.

JM och Stockholmshem är ense om att JM svarar för samtliga åtaganden enligt detta exploateringsavtal och för det fall vite skulle komma att utges enligt avtalet skall JM svara för detta vite i förhållande till Stockholmshem.

§ 13

Köpebrev

JM skall när Köpeskillingen har erlagts enligt § 6 utfärda köpebrev avseende fastighetsöverlåtelsen och kvittera köpeskillingen.

§ 14

Avstämning

I samband med bostadshusets slutförande skall parterna upprätta avstämning över samtliga utförda och kvarvarande åtaganden. En sådan avstämning skall upprättas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning.

§15

Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas enligt svensk lag och avgöras av Stockholms tingsrätt.

[Handwritten signatures]
Ma
RS

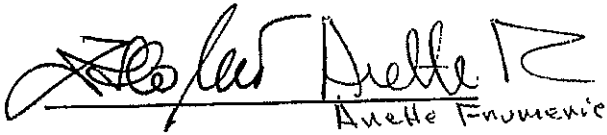
Detta Köpekontrakt har upprättats i tre likalydande exemplar varav JM, Borätt och Stockholmshem tagit var sitt.

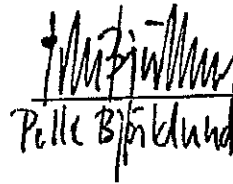
Stockholm den 11/12-08

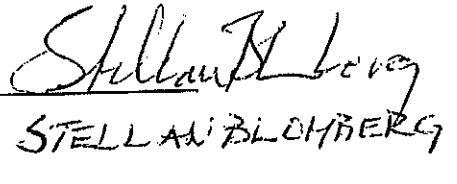
Stockholm den 11/12-08

JM AB (publ)

AB Stockholmshem

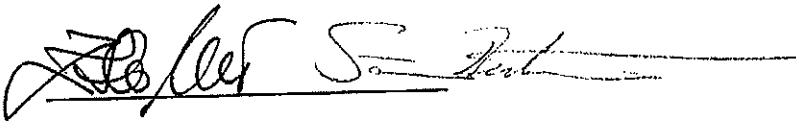

Anette Frumén


Pelle Björklund



STELLAN BLOMBERG


Stockholm den 11/12-08

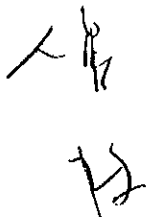
AB Borätt



Ovanstående överlåtares egenhändiga namnteckning bevitnas:


ÅKE STENKUND


Rikard Boman



Arende 126, s. 3

Mellan JM AB, 556045-2103, nedan benämnt **JM**, och AB Stockholmshem, 556035-9555, nedan benämnt **Stockholmshem**, har träffats följande

**KÖPEKONTRAKT AVSEENDE FASTIGHETEN
ÅRSTADALSSKOLAN 3, STOCKHOLMS KOMMUN
MED NYCKELFÄRDIGT BOSTADSHUS**

Säljare: JM AB, 556045-2103, 169 82 Stockholm
 Köpare: AB Stockholmshem, 556035-9555, Box 9003,
 102 71 Stockholm
 Fastighet: Årstadalsskolan 3, Stockholms kommun ("Fastigheten"),
 Köpeskilling: Trettiofem miljoner (35 000 000) kronor

§ 1 Bestämmelser om överlåtelsen

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande köpet har intagits i detta Köpekontrakt med dess bilagor.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta Köpekontrakt skall upprättas skriftligt och undertecknas av JM och Stockholmshem för att äga giltighet.

§ 2 Bakgrund

JM äger fastigheten Årstadalsskolan 3, Stockholms kommun. På fastigheten pågår uppförande av ett bostadshus om 5 965 m² BOA och 650 m² HYA i egen regi. JM är beredda att sälja Fastigheten till Stockholmshem under förutsättning att den påbörjade entreprenaden slutförs enligt dess villkor.

Överenskommelsen innebär att JM svarar för samtliga kostnader för uppförandet av ett bostadshus på Fastigheten och fullföljandet av samtliga åtaganden i exploateringsavtal m.m.

§ 3 Överlåtelse

JM överlåter härmed till Stockholmshem Fastigheten för köpeskillingen trettiofem miljoner (35 000 000) kronor.

§ 4 Tillträdesdag

Tillträde skall ske 2009-03-02 eller senast fem (5) arbetsdagar efter det att Stockholms kommunfullmäktige godkänt förvärvet enligt § 11 och beslutet vunnit laga kraft.

§ 5 Ansvar för Fastigheten

Ansvaret för Fastigheten övergår från JM till Stockholmshem på Tillträdesdagen.

§ 6 Köpeskillings erläggande

Den överenskomna köpeskillingen erlägges av Stockholmshem enligt följande:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Dellikvid
att erlägga denna dag. | 1 000 000 kronor |
| 2. Resterande del av köpeskillingen
erlägges på Tillträdesdagen | 34 000 000 kronor |

Samtliga betalningar skall ske till JM:s bankkonto i SHB;
nr 6130-170 732 541, före kl 11.00 respektive betalningsdag.

§ 7 Bestämmelser fastighetsköp

De närmare bestämmelserna för fastighetsöverlåtelsen framgår av bilaga 1 (Fastighetsbestämmelser).

§ 8 Uppförande av bostadshus

Fastighetsöverlåtelsen förutsätter att JM på Fastigheten slutför det pågående uppförandet av bostäder om 5 965 m² BOA och 650 m² HYA fördelat på 78 st bostadslägenheter, allmänna utrymmen, bostadskomplement samt 46 p-platser i garage och 5 p-platser på mark. Entreprenadsumman för dessa arbeten uppgår till etthundrasjuttiofyra miljoner (172 000 000) kronor, inklusive mervärdesskatt.

De närmare bestämmelserna för entreprenadarbetena framgår av Entreprenadbestämmelser i bilaga 2 till detta kontrakt.

§ 9 Statliga och kommunala stödåtgärder

För det fall kommunala och/eller statliga stödåtgärder sätts in som t.ex. momssatsreduktion, vilka kan tillfalla projektet/Fastigheten skall hela utfallet av sådana åtgärder tillfalla Stockholmshem.

§ 10 Återgångsvillkor

De slutliga villkoren i bilagorna 1 och 2 skall vara överenskomna och klara på Tillträdesdagen.

För det fall parterna inte har enats om villkoren i bilagorna senast vid denna tidpunkt skall köpet gå åter och dellikviden skall återbetalas. I övrigt, upphör detta avtal att gälla utan att ersättning skall utgå mellan parterna.

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'H' and other illegible marks.

§ 11 Godkännanden

Överlåtelsen är villkorad av att styrelserna i Stockholmshem, Stockholms Stadshus AB och JM godkänt denna senast på Tillträdesdagen.

Har inte samtliga styrelser godkänt överlåtelsen upphör detta avtal att gälla och dellikviden skall återbetalas. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

Överlåtelsen är villkorad av att Stockholms kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen senast den 2009-06-30.

Sker inte detta godkännande upphör detta avtal att gälla och parterna skall återbära sina prestationer. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

§12 Överenskommelse exploateringsavtal

Stockholmshem förbinder sig vid vite av två miljoner (2 000 000) kronor i penningvärde 2006-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och JM AB träffat exploateringsavtal från den 18 och 22 maj 2006 rörande Sjövikshöjden.

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten/tomträthen tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med två miljoner (2 000 000) kronor i penningvärde 2006-01-01. 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 att ersätta det.

JM och Stockholmshem är ense om att JM svarar för samtliga åtaganden enligt detta exploateringsavtal och för det fall vite skulle komma att utges enligt avtalet skall JM svara för detta vite i förhållande till Stockholmshem.

§ 13 Köpebrev

JM skall på Tillträdesdagen utfärda köpebrev avseende fastighetsöverlåtelsen och kvittera köpeskillingen.

§14 Avstämning

I samband med bostadshusets slutförande skall parterna upprätta avstämning över utförda och kvarvarande åtaganden. En sådan avstämning skall upprättas senast sex månader från godkänd slutbesiktning.

§15 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas enligt svensk lag och avgöras av Stockholms tingsrätt.


Handwritten initials and signatures, including "A", "M", and "RS".

Detta Köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav JM och Stockholmshem tagit var sitt.

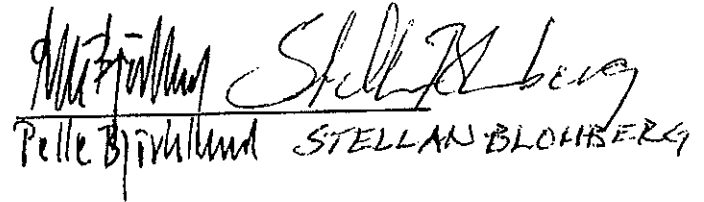
Stockholm den 11/12-08

Stockholm den 11/12-08

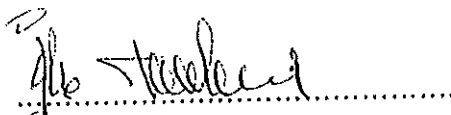
JM AB (publ)

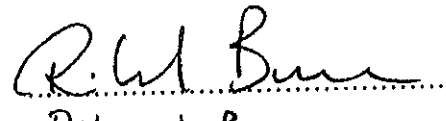

Pelle Björklund

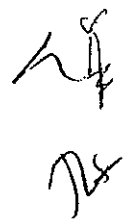
AB Stockholmshem


Pelle Björklund STELLAN BLOMBERG

Ovanstående överlåtares egenhändiga namnteckning bevitnas:


ÅKE STENLUND


Rikard Boman



ÄRENDE 123, bil. 4

Mellan JM AB, 556045-2103, nedan benämnt **JM**, och AB Stockholmshem, 556035-9555, nedan benämnt **Stockholmshem**, har träffats följande

**KÖPEKONTRAKT AVSEENDE DEL AV FASTIGHETEN
VATTENFALLET 4, STOCKHOLMS KOMMUN
MED NYCKELFÄRDIGT BOSTADSHUS**

Säljare: JM AB, 556045-2103, 169 82 Stockholm

Köpare: AB Stockholmshem, 556035-9555, Box 9003,
102 71 Stockholm

Fastighet: Del av fastigheten Vattenfallet 4, Stockholms kommun ("Fastigheten"), enligt markering på karta, bilaga 1.

Köpeskillning Trettio miljoner (30 000 000) kronor

§ 1 Bestämmelser om överlåtelsen

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande köpet har intagits i detta Köpekontrakt med underbilagor.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta Köpekontrakt skall upprättas skriftligt och undertecknas av JM och Stockholmshem för att äga giltighet.

§ 2 Bakgrund

JM äger Fastigheten Vattenfallet 4, Stockholms kommun. På del av fastigheten pågår uppförande av ett bostadshus om 4 660 m² BOA i egen regi. JM är beredda att sälja Fastigheten till Stockholmshem under förutsättning att den påbörjade entreprenaden slutförs enligt dess villkor.

Överenskommelsen innebär att JM svarar för samtliga kostnader för uppförandet av ett bostadshus på fastigheten och fullföljandet av samtliga åtaganden i exploateringsavtal m.m.

§ 3 Överlåtelse

JM överlåter härmed till Stockholmshem Fastigheten för köpeskillningen trettio miljoner (30 000 000) kronor.

§ 4 Tillträdesdag

Tillträde skall ske 2009-03-02 eller senast fem (5) arbetsdagar efter det att fastighetsbildningen enligt § 6 nedan vunnit laga kraft samt att Stockholms kommunfullmäktige godkänt förvärvet och beslutet vunnit laga kraft enligt § 11.

[Handwritten signatures]

§ 5 Ansvar för Fastigheten

Ansvaret för fastigheten övergår från JM till Stockholmshem på Tillträdesdagen.

§ 6 Fastighetsbildningsåtgärder

JM ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende Fastigheten.

Den exakta utformningen och det exakta omfånget fastställs vid fastighetsbildningen. Den justering av fastighetsgräns som följer av § 9 nedan skall beaktas vid fastighetsbildningen. Parterna är i övrigt överens om att Fastigheten skall undergå de smärre ändringar och justeringar som betingas av fastighetsbildningen. De angivna justeringarna samt smärre justeringar skall inte föranleda ändringar av Köpeskillingen eller av köpevillkoren i övrigt.

§ 7 Köpeskillingsens erläggande

Den överenskomna köpeskillingen erlägges av Stockholmshem enligt följande:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Dellikvid
att erlägga denna dag. | 1.000 000 kronor |
| 2. Resterande del av köpeskillingen
erlägges på Tillträdesdagen | 29 000 000 kronor |

Betalningarna skall göras på JM:s bankkonto i SHB,
nr 6130-170 732 541, före kl 11.00 respektive betalningsdag.

§ 8 Bestämmelser fastighetsköp

De närmare bestämmelserna för fastighetsöverlåtelsen framgår av bilaga 2 (Fastighetsbestämmelser).

§ 9 Uppförande av bostadshus

Fastighetsöverlåtelsen förutsätter att JM på Fastigheten slutför det pågående uppförandet av bostäder om 4 660 m² BOA fördelat på 70 st bostadslägenheter, allmänna utrymmen, bostadskomplement. Avsikten är att i möjligaste mån säkerställa 56 markparkeringsplatser inom fastigheten i dess slutliga omfattning. Entreprenadsumman för dessa arbeten uppgår till åttioåtta miljoner (88 000 000) kronor, inklusive mervärdesskatt.

De närmare bestämmelserna för entreprenadarbetena framgår av Entreprenadbestämmelser i bilaga 3 till detta kontrakt.

§ 10 Statliga och kommunala stödåtgärder

För det fall kommunala och/eller statliga stödåtgärder sätts in som t.ex. momssatsreduktion vilka kan tillfalla projektet/Fastigheten skall hela utfallet av sådana åtgärder tillfalla Stockholmshem.

§ 11 Återgångsvillkor

De slutliga villkoren i bilagorna 2 och 3 skall vara överenskomna och klara på Tillträdesdagen.

För det fall parterna inte har enats om villkoren i bilagorna senast vid denna tidpunkt skall köpet gå åter och dellikviden skall återbetalas. I övrigt, upphör detta avtal att gälla utan att ersättning skall utgå mellan parterna.

§ 12 Godkännanden

Överlåtelsen är villkorad av att styrelsen i Stockholmshem, Stockholms Stadshus AB samt JM, godkänt denna senast på Tillträdesdagen.

Har inte samtliga styrelser godkänt överlåtelsen upphör detta avtal att gälla och dellikviden skall återbetalas. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

Överlåtelsen är villkorad av att Stockholms kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen senast 2009-06-30.

Sker inte detta godkännande upphör detta avtal att gälla och parterna skall återbära sina prestationer. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

§ 13 Överenskommelse exploateringsavtal

Stockholmshem förbinder sig vid vite av en miljon 1 miljon kronor i penningvärde 2005-07-01 i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och JM träffad exploateringsavtal daterad den 11 november 2005 rörande Vattenfallet 2. Stockholmshem skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall Stockholmshem utge vite om en miljon (1 000 000 kronor) i penningvärde 2005-07-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

JM och Stockholmshem är ense om att JM svarar för samtliga åtaganden enligt detta exploateringsavtal och för det fall vite skulle komma att utges enligt avtalet skall JM svara för detta vite i förhållande till Stockholmshem.

§ 14 Köpebrev

JM skall på Tillträdesdagen utfärda köpebrev avseende fastighetsöverlåtelsen och kvittera köpeskillingen.

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

§ 15 Avstämning

I samband med bostadshusets slutförande skall parterna upprätta avstämning över samtliga åtaganden. En sådan avstämning skall upprättas senast sex månader från godkänd slutbesiktning.

§ 16 Tvist

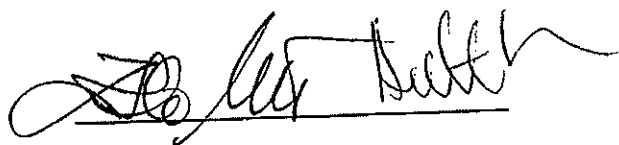
Tvist i anledning av detta avtal skall prövas enligt svensk lag och avgöras av Stockholms tingsrätt.

Detta Köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav JM och Stockholmshem tagit var sitt.

Stockholm den 11/12-08

Stockholm den 11/12-08

JM AB (publ)

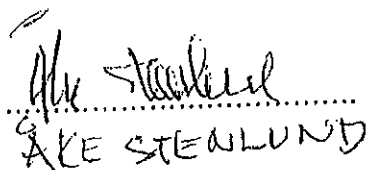


AB Stockholmshem

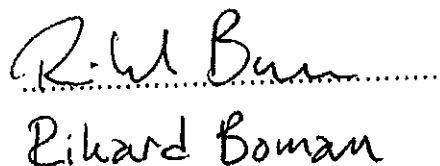


Pelle Björklund STELLAN BLOMBERG

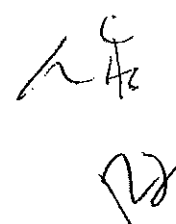
Ovanstående överlåtares egenhändiga namnteckning bevitnas:

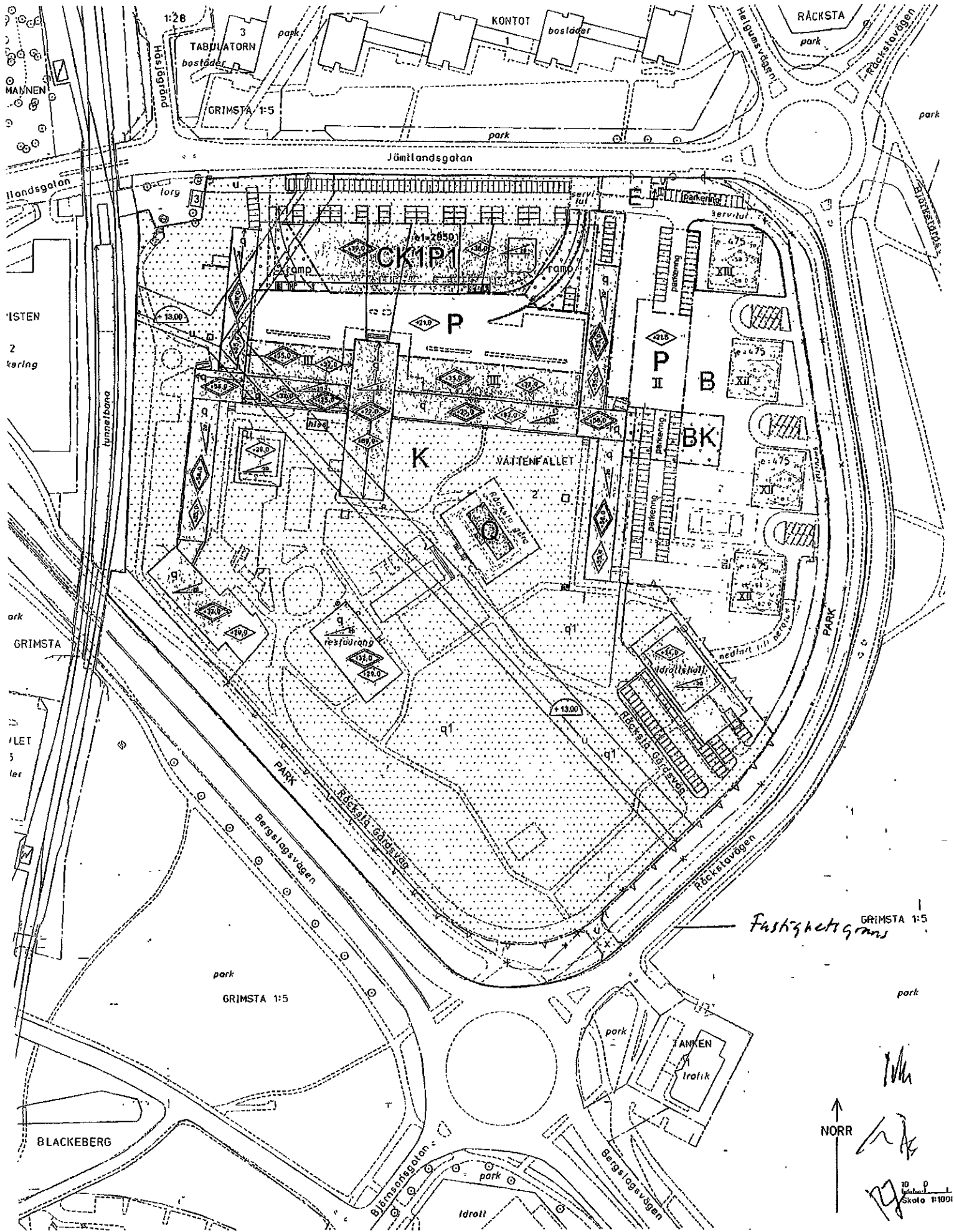


ÅKE STENLUND



Rikard Boman





Mellan JM AB, 556045-2103, nedan benämnt **JM**, och AB Stockholmshem, 556035-9555, nedan benämnt **Stockholmshem**, har träffats följande

**KÖPEKONTRAKT AVSEENDE DEL AV FASTIGHETERNA
PLOMBEN 6 OCH 7 m.fl. STOCKHOLMS KOMMUN
MED NYCKELFÄRDIGT BOSTADSHUS**

Säljare: JM AB, 556045-2103, 169 82 Stockholm

Köpare: AB Stockholmshem, 556035-9555, Box 9003,
102 71 Stockholm

Fastighet: Del av fastigheterna Plomben 6 och 7 m fl., Stockholms kommun ("Fastigheten"), enligt markering på karta, bilaga 1.

Köpeskillning Fyrtiosex miljoner (46 000 000) kronor

§ 1 Bestämmelser om överlåtelsen

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande köpet har intagits i detta Köpekontrakt med underbilagor.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta Köpekontrakt skall upprättas skriftligt och undertecknas av JM och Stockholmshem för att äga giltighet.

§ 2 Bakgrund

JM äger del av Fastigheterna Plomben 6 och 7 m.fl., Stockholms kommun. På fastigheterna pågår uppförande av ett bostadshus om 9 550 m² BOA i egen regi. JM är beredda att sälja Fastigheten till Stockholmshem under förutsättning att den påbörjade entreprenaden slutförs enligt dess villkor.

Överenskommelsen innebär att JM svarar för samtliga kostnader för uppförandet av ett bostadshus på Fastigheten och fullföljandet av samtliga åtaganden i exploateringsavtal m.m.

§ 3 Överlåtelse

JM överlåter härmed till Stockholmshem Fastigheten för köpeskillningen fyrtiosex miljoner (46 000 000) kronor.

§ 4 Tillträdesdag

Tillträde skall ske 2009-03-02 eller senast fem (5) arbetsdagar efter det att Stockholms kommunfullmäktige godkänt förvärvet och beslutet vunnit laga kraft enligt § 11 och villkoret i § 13 är uppfyllt.

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials "PK" and "JM".

§ 5 Ansvar för Fastigheten

Ansvar för fastigheten övergår från JM till Stockholmshem på Tillträdesdagen.

§ 6 Fastighetsbildningsåtgärder

JM ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende Fastigheten.

Den exakta utformningen och det exakta omfånget fastställs vid fastighetsbildningen. Parterna är överens om att Fastigheten skall undergå de smärre ändringar och justeringar som betingas av fastighetsbildningen. Sådana justeringar skall inte föranleda ändringar av Köpeskillingen eller köpevillkoren i övrigt.

§ 7 Köpeskillingens erläggande

Den överenskomna köpeskillingen erlägges av Stockholmshem enligt följande:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Deltillägg
att erlägga denna dag. | 1.000 000 kronor |
| 2. Resterande del av köpeskillingen
erlägges på Tillträdesdagen | 45 000 000 kronor |

Betalningarna skall göras på JM:s bankkonto i SHB,
nr 6130-170 732 541, före kl 11.00 respektive betalningsdag.

§ 8 Bestämmelser fastighetsköp

De närmare bestämmelserna för fastighetsöverlåtelsen framgår av bilaga 2 (Fastighetsbestämmelser).

§ 9 Uppförande av bostadshus

Fastighetsöverlåtelsen förutsätter att JM på Fastigheten slutför det pågående uppförandet av bostäder om 9 550 m² BOA fördelat på 140 st bostadslägenheter, allmänna utrymmen, bostadskomplement samt 94 platser i garage och 15 platser på mark. Entreprenadsumman för dessa arbeten uppgår till tvåhundrafyrtiottio två miljoner (242 000 000) kronor, inklusive mervärdesskatt.

De närmare bestämmelserna för entreprenadarbetena framgår av Entreprenadbestämmelser i bilaga 3 till detta kontrakt.

§ 10 Statliga och kommunala stödåtgärder

För det fall kommunala och/eller statliga stödåtgärder sätts in som t.ex. momsreduktion, vilka kan tillfalla projektet/Fastigheten skall hela utfallet av sådana åtgärder tillfalla Stockholmshem.

§ 11 Återgångsvillkor

De slutliga villkoren i bilagorna 2 och 3 skall vara överenskomna och klara på Tillträdesdagen.

För det fall parterna inte har enats om villkoren i bilagorna senast vid denna tidpunkt skall köpet gå åter och dellikviden skall återbetalas. I övrigt, upphör detta avtal att gälla utan att ersättning skall utgå mellan parterna.

§ 12 Godkännanden

Överlåtelsen är villkorad av att styrelsen i Stockholmshem, Stockholms Stadshus AB samt JM, godkänt denna senast på Tillträdesdagen.

Har inte samtliga styrelser godkänt överlåtelsen upphör detta avtal att gälla och dellikviden skall återbetalas. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

Överlåtelsen är villkorad av att Stockholms kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen senast 2009-06-30.

Sker inte detta godkännande upphör detta avtal att gälla och parterna skall återbära sina prestationer. Ingen ytterligare ersättning skall utgå mellan parterna.

§ 13 Villkor

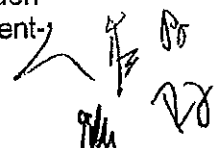
JM har i exploateringsavtal dagtecknat den 27 november 2008 av Stockholms kommun förvärvat områden av Plomben 7 och Hägersten 1:1. Överlåtelsen i exploateringsavtalet är villkorad av att förslaget till detaljplan vinner laga kraft. Detaljplanens antagandebeslut i stadsbyggnadsnämnden den 21 augusti 2008 är per denna dag överklagat.

Överlåtelsen från JM till Stockholmshem av del av Plomben 6 och 7 samt del av Hägersten 1:1 villkoras av att JM:s förvärv från Stockholms kommun enligt ovan fullföljs med beslut om fastighetsbildning som vinner laga kraft

§ 14 Överenskommelse exploateringsavtal

Stockholmshem har tagit del av exploateringsavtal mellan Stockholms stad och JM.

Stockholmshem förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och JM träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse inom kv Plomben, Örnberg daterad den 27 november 2008. Stockholmshem skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen i exploateringsavtalet vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Uppfyller inte villkoren skall Stockholmshem utge vite om fem miljoner (5 000 000) kronor. Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.



JM och Stockholmshem är ense om att JM svarar för samtliga åtaganden enligt detta exploateringsavtal och för det fall vite skulle komma att utges enligt avtalet skall JM svara för detta vite i förhållande till Stockholmshem.

§ 15 Köpebrev

JM skall på Tillträdesdagen utfärda köpebrev avseende fastighetsöverlåtelsen och kvittera köpeskillingen.

§ 16 Avstämning

I samband med såväl tillträde till bostadshusets slutförande skall parterna upprätta avstämning över samtliga åtaganden. En sådan avstämning skall upprättas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning.

§17 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas enligt svensk lag och avgöras av Stockholms tingsrätt.

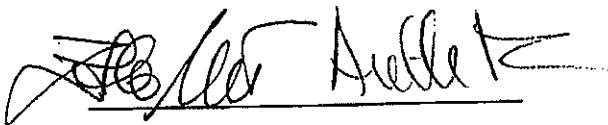
Detta Köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav JM och Stockholmshem tagit var sitt.


Stockholm den 11/12-08

Stockholm den 11/12-08

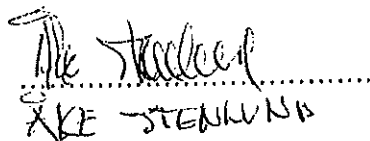
JM AB (publ)

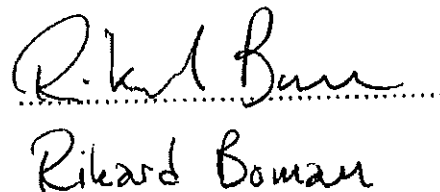
AB Stockholmshem

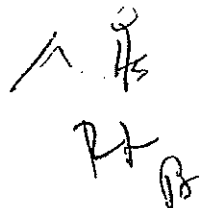

Pelle Björklund

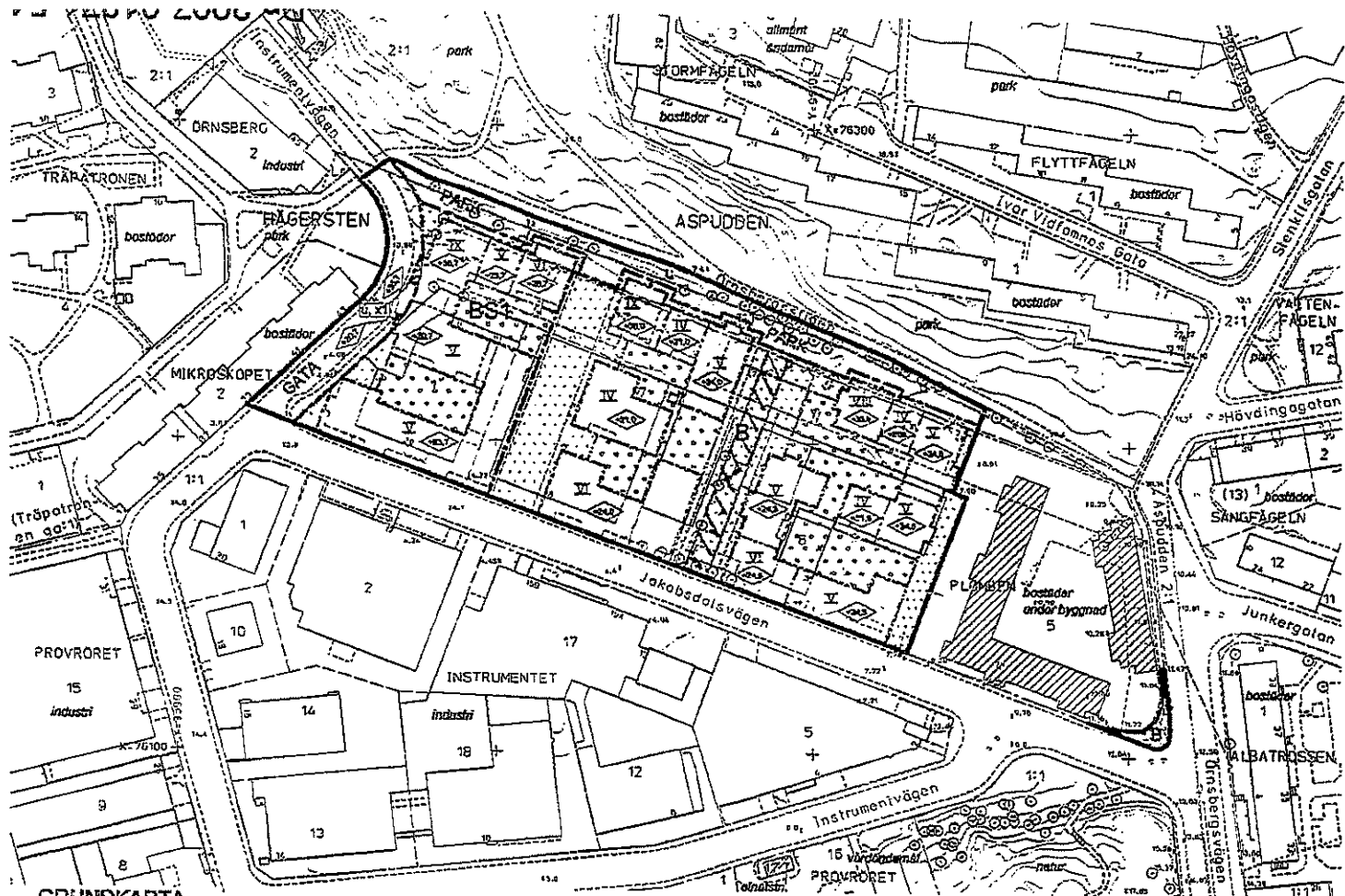

Pelle Björklund STELLAN BLONBERG

Ovanstående överlåtares egenhändiga namnteckning bevitnas:


ÅKE STENLUND


Rikard Boman


Åke Stenlund



- GRUNDKARTA**
- Kvarters-/områdesgräns
 - Fastighetsgräns
 - Registrationsnummer
 - Byggnad
 - Väg / gångbänkmark
 - Tråd
 - Staket
 - Nivåkurvar
 - Markhög
 - Stadsgräns
 - Stadsmur
 - Servicemråde
 - Ledningsgräns

Koordinatsystem: ST 74 i plan och stadens (RH 00) i höjd
 Mätstadiet
 Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen
 2008-03-17

UPPLYSNINGAR
 Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

Fastighetsregisterkarta nr 73

Administrativa bestämmelser
 Genomförandeböden slutar 5 år efter det att planen har varit laga kraft.

Fastighetplan (tomtindelning) som avser Plomben 1 och 2 fastställd 1943-10-21, akt B288/1943 upphör att gälla i sin helhet.
 Fastighetplan (tomtindelning) som avser Plomben 6 fastställd 1946-01-17, akt B22/1946 upphör att gälla i sin helhet.

ILLUSTRATIONER
 Illustrationerna
 Arkitekt
 Illustrationstext

10 0 50m
 Skala 1:1000 Originalformat A2



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Bestämmeelse utan bostedning gäller inom hela planområdet.
 Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utliggande gräns

Användning av mark

- Allmänna planer
- GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik
 - PARK: Parkområde

Kvartersmark

- BOSTÄDER
- BOSTÄDER, Förskola för inrymmas i bostavsövning

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte byggas
- Marken får byggas överstuder med planerbart bjälklag och underliggande yta får utformas för parkering
- Marken ska vara tillgänglig för undantagsvis ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en höjd av minst 3,5 meter

Utformning

- Högsta bygghöjd i meter över tellplanen
- Högsta antal våningar

Största taklutning 15 grader

Balkonger, förnä, bumpbrä, mindre skotmbak, plank, skärmar, stödmurar, terrasser, murar, nedgrävda sopbehållare etc. får anordnas på kvartersmark som eljaget får byggas, i den omfattning och utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

Trafikbutler

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boplingsrammen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (fjärltsvärde) utanför fönster.

Minst en balkongplats till varje bostad eller en gemensam uterplats i anslutning till bostäderna ska utformas eller placeras så att de utsatts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (fjärltsvärden).

Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i bopingsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-08.00.

Detaljplan för fastigheterna
Plomben 1, 2 och 6 m m
 i stadsdelarna Hägersten och Aspudden
 i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
 Ytterstadsavdelningen
 2008-03-18
 Reviderat 2008-05-19

Bengt Andrén planchef Erik Jansson handläggare

antagen av SBN / KF
 laga kraft

Dp 2007-01871-54

P15 Westfalland korrektion 07/18/171

P15



STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen KF/KS Kansli	
Ink.	2008 -12- 19
Dnr:	302-2842/2008
Till:	RK

Nr 6/2008

**Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndagen den 15 december 2008**

Justerat 2008-12-18

Sten Nordin

Carin Jäntin

§ 18. Förvärv av exploateringsmark och entreprenadprojekt

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande 2008-12-05.

Koncernstyrelsen beslöt

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner AB Stockholmshems överenskommelse med JM AB/AB Borätt om förvärv av fastigheterna Räknestickan 1, del av Vattenfallet 4, Årstadalsskolan 3 samt del av Plomben 6 och 7 m.m. inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bostadshus på respektive fastighet för totalt 759 mnkr med avsikt att dessa fastigheter skall upplåtas med hyresrätt.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del

att förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Vid protokollet: Rätt utdraget intygas:

Joachim Quiding

Sara Feinberg