

Klövern AB, som genom dotterbolagen Klöver Karita AB och Klöver Eonora AB är tomträttshavare till fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1, har genom Klöver Eonora AB träffat ett preliminärt avtal med Sollentunamässan som innebär att mässan flyttas till kvarteret Lidarände i Kista. I anslutning till det nya mässområdet planerar Klöver även för ett nytt hotell samt en ny torgbildning i Kistagången mellan kvarteren Helgafjäll och Lidarände. Med anledning härav har mellan Stockholms kommun, org nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd (nedan benämnd Staden), och Klöver Eonora AB, org nr 556708-7209, (nedan benämnt Bolaget), under förutsättningar som nedan anges i § 14 träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 Utbyggnadsförslag mm

Bolaget har upprättat ett utbyggnadsförslag omfattande ca 14 500 m² BTA mässlokaler och ca 10 500 m² BTA hotell inom ett markområde som på **bilaga 1** markerats med svart streckad begränsningslinje. Området omfattar fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 och del av Akalla 4:1 och benämns fortsättningsvis Markområdet. Mässlokalerna ligger inom den del av Markområde som omfattar fastigheterna Lidarände 1 och del av Akalla 4:1 och som på bilaga 1 markerats med röd heldragen begränsningslinje. Området benämns fortsättningsvis Markområde 1.

Hotellokalerna ligger dels inom den del av fastigheten Lidarände 1 som idag används för kontor och dels inom det intilliggande, obebyggda området som omfattar del av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1. Områdena har på bilaga 1 markerats med blå respektive grön begränsningslinje och benämns fortsättningsvis Markområde 2 respektive Markområde 3.

Utbyggnadsförslaget, **bilaga 2**, innebär att befintliga industri- och lagerlokaler inom fastigheten Lidarände 1 byggs om till mässlokaler och att nya lokaler för mässa uppförs på den idag obebyggda delen av fastigheten. En mässparkering för ca 800 bilplatser föreslås utanför Markområdet på fastigheten Akalla 4:1 under högspänningsstråket mellan företagsområdet och E4, se bilaga 1. Vidare föreslås en om- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten Lidarände 1 till butiker och restauranger i bottenvåningen och i de tre översta våningarna hotell, som i norr ansluts till en ny hotellbyggnad i sexton våningar. Mässanläggningen angörs från Strömögatan, vilket innebär att en ny gata behöver anläggas norr om fastigheten Lidarände 1 mellan Strömögatan och Vågögatan. Totalt kommer hotellet att inrymma ca 300 rum. Förslaget innehåller även en omfattande upprustning av Kistagången mellan fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1 med syfte att skapa en attraktiv torgbildning mellan båda fastigheterna.

Parterna är överens om att utbyggnadsförslaget inom Markområde 1 skall anses omfatta en tomtarea för mässa om 16 300 m² TA.

Parterna är vidare överens om att utbyggnadsförslaget inom Markområde 2 skall anses innehålla en värdegrundande byggrätt för kontor/hotell om 6 000 m² BTA.

§ 2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan antas för Markområdet, med undantag av det område som enligt utbyggnadsförslaget skall utgöra mässparkering, med i huvudsak det innehåll som framgår av Utbyggnadsförslaget enligt 1§. Bolaget förbinder sig att stå för Stadens kostnader enligt gällande taxa för framtagande av detaljplan för utbyggnadsområdet samt att bekosta för egen verksamhet erforderliga utredningar.

§ 3 Överlåtelse

Staden överlåter till Bolaget Markområde 1 och Markområde 2 för en köpeskilling om 47 340 000 (firtiosjumljionertrehundrafyrtiotusen) kronor. Vid bestämmande av köpeskillingen har beaktats bolagets bidrag på 10 miljoner kronor till gatuutbyggnaden enligt § 11.

Avviker tomtarean för mässa inom Markområde 1 i blivande detaljplanen enligt § 2, från den tomtarea Utbyggnadsförslaget enligt § 1 stycke 4 skall anses omfatta, skall ovan angivna köpeskilling justeras efter följande värden på byggrätten:

Ökad tomtarea, mässa	+ 1 800 kr/m ² TA
Minskad tomtarea, mässa	- 1 800 kr/m ² TA

Avviker den, i blivande detaljplanen enligt § 2, värdegrundande byggrätten för kontor/hotell inom Markområde 2 från den byggrätt Utbyggnadsförslaget enligt § 1 stycke 5 skall anses innehålla, skall ovan angivna köpeskilling justeras efter följande värden på byggrätten:

Ökad byggrätt, kontor/hotell	+ 3 800 kr/m ² BTA
Minskad byggrätt, kontor/hotell	- 3 800 kr/m ² BTA

§ 4 Tomträttsavgäld / Option om friköp

Parterna är överens om att träffa tomträttsavtal för Markområde 3 med en tomträttsavgäld som motsvarar den byggrätt den nya detaljplanen enligt § 2 medger inom Markområde 3.

Upplåtelsedagen i tomträttsavtalet skall bestämmas till det kvartalsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen enligt § 2 vunnit laga kraft. Parterna är överens om att följande tomträttsavgälder skall gälla:

<u>Byggrätt</u>		<u>Tomträttsavgäld</u>
Hotell	0 – 10 000 m ² BTA	165 kr/m ² BTA
Hotell	> 10 000 m ² BTA	200 kr/m ² BTA

Parterna är överens om att värdetidpunkten för tomträttsavgälden skall anses vara den 1 juli 2007. Avgälden skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då den första avgäldsperioden inträder. Vid omräkning skall konsumentprisindex eller der index som kan komma att ersätta detta användas.

Parterna är vidare överens om att upprätta ett sidoavtal till tomträttsavtalet för nedsättning av avgälden till 100 kr/m² TA (tomtarea) att gälla fram till dess att bygglov för hotell inom Markområde 3 beviljats. Detta sidoavtal får ej inskrivas.

Staden medger Bolaget rätt att fram till 2010-07-01 friköpa Markområde 3. Parterna är överens om att friköpspriset skall regleras efter den i detaljplanen medgivna byggrätten för Markområde 3 enligt följande:

<u>Byggrätt</u>		<u>Friköpspris</u>
Hotell	0 – 10 000 m ² BTA	3 000 kr/m ² BTA
Hotell	> 10 000 m ² BTA	3 600 kr/m ² BTA

Parterna är överens om att värdetidpunkten för friköpspriset för Markområde 3 skall anses vara den 1 juli 2007. Friköpspriset skall omräknas med 5% per år från värdetidpunkten.

§ 5 Fastighetsbildning

Staden förbinder sig att vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet omfattande Markområde 1 och Markområde 2 samt en fastighet omfattande Markområde 3. Fastighetsbildningsförrättningen skall baseras på detta avtal och förutsätter att detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 6 Tillträdesdag

Tillträde till Markområde 1 och Markområde 2 skall ske senast 10 dagar efter det att fastighetsbildningen enligt § 5 vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen. Staden överlämnar senast på Tillträdesdagen till Bolaget samtliga handlingar i Stadens ägo rörande Markområde 1 och Markområde 2 av beskaffenhet att tillkomma varje ägare av fastigheten.

Bolaget äger dock rätt att, så vitt ankommer på Staden i egenskap av markägare, på egen bekostnad, utföra erforderliga förberedande arbeten på Markområde 1 och Markområde 2.

§ 7 Köpeskillingens erläggande

Bolaget skall betala den i § 3 angivna, eventuellt justerade, köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen, varvid Staden överlämnar kvitterat köpebrev.

§ 8 Markområdenas skick

Bolaget känner väl till markområdenas skick och förklarar sig härmed godta detta. Bolaget avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområde 1 och Markområde 2, inbegripet även eventuella miljöföreningar.

§ 9 Gatukostnader

Bolaget har i och med betalning av hela köpeskillingen fullgjort sin skyldighet att betala gatukostnader för Markområde 1 och Markområde 2 i den nya detaljplanen. Detta inskränker inte Stadens möjligheter att efter det att detaljplanen genomförts väcka frågan om ersättning för kostnader avseende tiden därefter utförda standardhöjande åtgärder i anledning av ny detaljplan.

§ 10 Fastighetsskatt, avgifter mm

Alla skatter och övriga utgifter som belastar Markområde 1 och Markområde 2 skall betalas av Staden i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Bolaget för tiden från och med Tillträdesdagen. Motsvarande skall gälla inkomster från Markområde 1 och Markområde 2.

§ 11 Gator samt gång- och cykelväg

Parterna är överens om att Bolaget skall bidra med 10 000 000 kronor för stadens kostnader i samband med utbyggnaden av ny gata mellan Strömögatan och Vågögatan inkl belysning. Omfattning framgår av **bilaga 3**.

Befintlig gång- och cykelväg utmed fastigheterna Borg 6 och Lidarände 1 måste flyttas på sträckan mellan Strömögatan och Kistagången. Bolaget utför och bekostar projektering och ombyggnad inklusive belysning av gång- och cykelvägen utmed samma sträcka. Omfattning framgår av bilaga 3. Projekteringen skall utföras i samråd med staden och uppfylla villkoren enligt stadens tekniska standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför exploateringsområdet till följd av exploateringen.

Projektering och byggande av gatubelysningsystem kräver specialistkunskaper. Exploatören åtar sig att anlita stadens belysningsexperten rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för denna systemfunktion. Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar skall ske enligt stadens anvisningar. Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för anläggningsarbeten för gång- och cykelvägen. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till staden senast vid slutbesiktning och vara försedda med stadens stämpel och ritningsnummer.

Exploatörens åtagande skall anses vara riktigt fullgjort då staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Exploatören garanterar att det av exploatören utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om 2 år från slutbesiktning av anläggningen.

§ 12 Mässparkerings - Arrende

Staden upplåter med arrende till Bolaget ca 22 000 m² av fastigheten Akalla 4:1 för mässparkerings. Det upplåtna markområdet utgörs av skog och ligger norr om fastigheten Lidarände 1 under Svenska Kraftnäts högspänningsstråk. Området har markerats med heldragen röd begränsningslinje på bilaga 1. Staden och Bolaget är överens om att följande villkor ska gälla för arrendavgiften skall uppräknas enligt följande:

<u>År</u>	<u>Årsavgift</u>
2007	10:-/m ²
2008	15:-/m ²
2009	20:-/m ²
2010	40:-/m ²
2011	80:-/m ²
2012	90:-/m ²
2013	100:-/m ²

Arrendetiden skall löpa fram till och med 2013-12-31 med 12 månaders uppsägningstid och 24 månaders förlängning. Bolaget är medvetet om att bygglov krävs för markparkeringen.

§ 13 Upprustning av Kistagången

Parterna är överens om att Kistagången på sträckan mellan fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1 skall upprustas med syfte att skapa en attraktiv torgmiljö mellan fastigheterna. Parterna är vidare överens om att staden i samråd med Bolaget ska ta fram ett program för upprustningen. Parterna ska dela lika på kostnaderna för projektering och genomförande av denna.

§ 14 Villkor

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

1. Stockholms exploateringsnämnd senast 2007-09-01 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft, samt
2. stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2007-12-31 antagit detaljplan enligt § 2 ovan genom beslut som senare vinner laga kraft.

Upplysningar

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 anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.


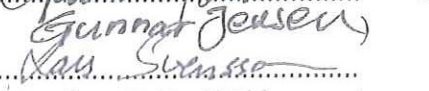
Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 28 AUGUSTI 2007

Stockholm den 9/6 2007

Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

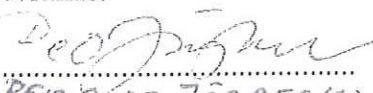
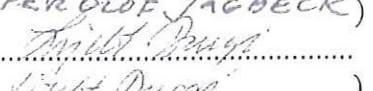
Klövern Eonora AB


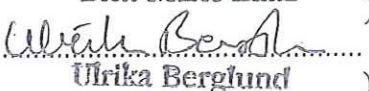

.....
(Gunnar Jensen)

.....
(LARS SVENSSON)


.....
(Gustaf Hermelin)

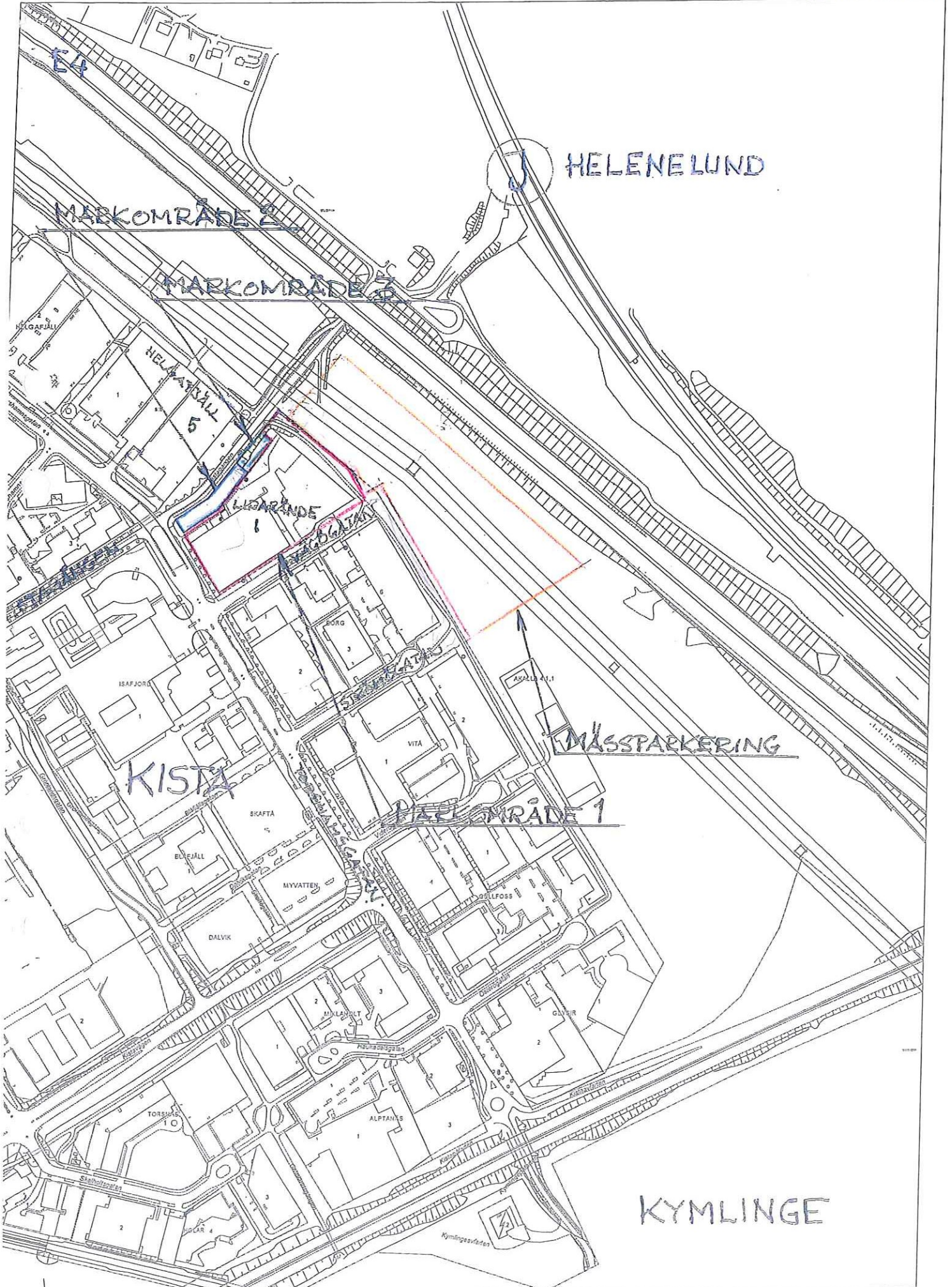
.....
(Tomas Hermansson)

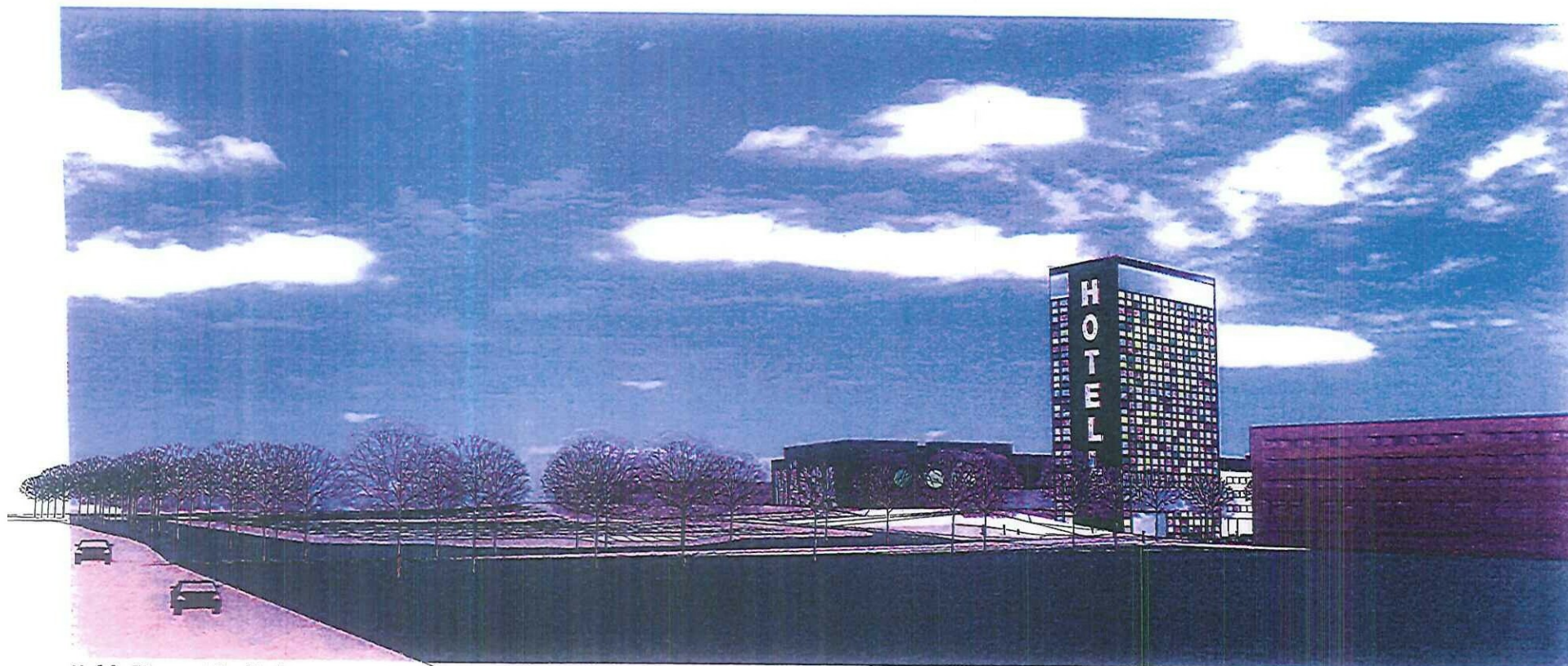
Bevittnas:


.....
(PER OLOF JÄGERSKIÖLD)

.....
(Ulrika Berglund)


.....
(Britt-Marie Einar)

.....
(Ulrika Berglund)







Vy från E4:an mot Stockholm

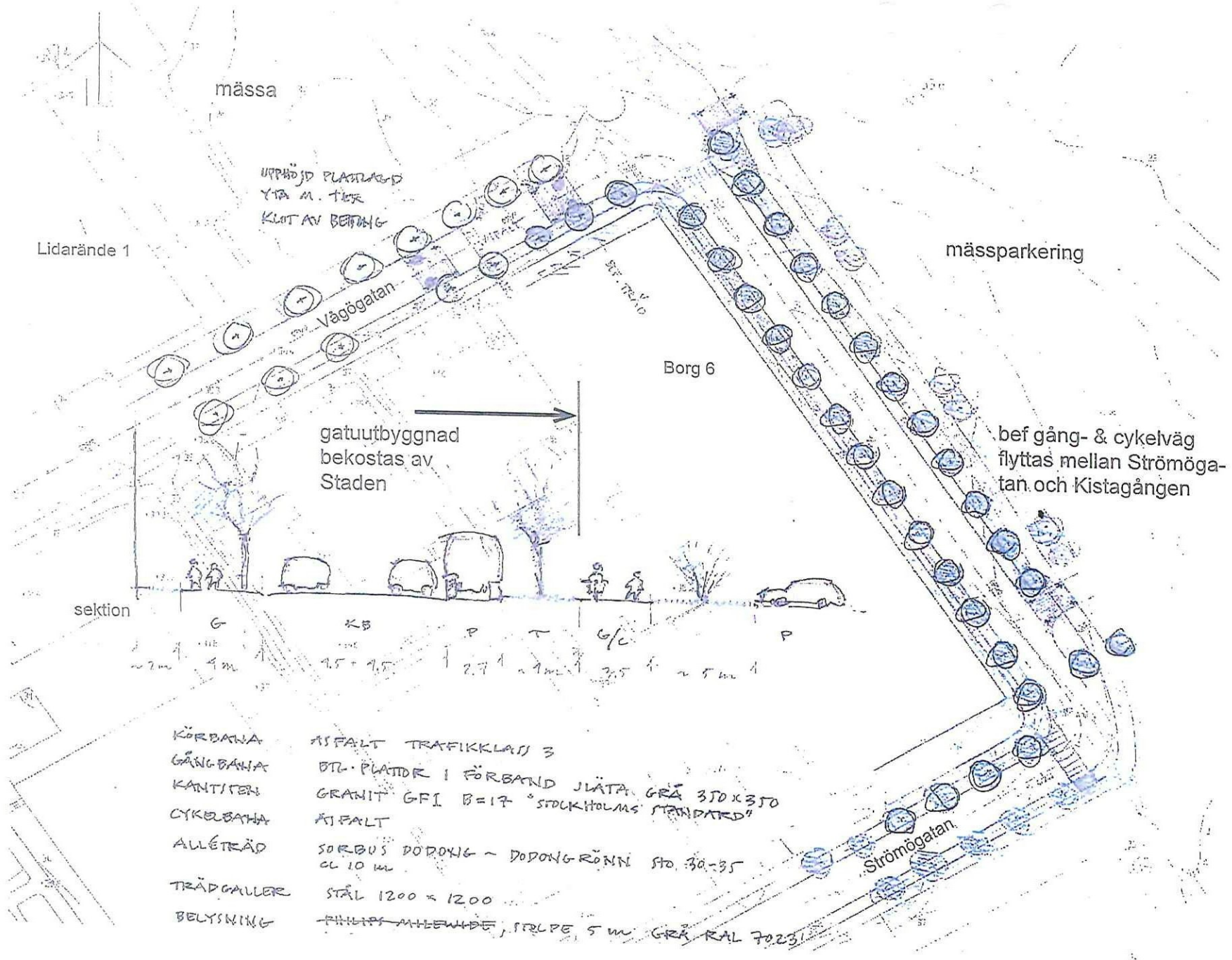
Illustration Arosgruppen arkitektter

En byggnadsvolym på sexton våningar avslutar kvarteret i norr mot Klistagången. Entrépartierna till hotellet och mässan är i glas, mot torget och mot parkeringen i norr. Fasaden längre upp består av ett rutsystem som ramas in av täta skivor på gavlarna. Dessa täta partier ger en möjlighet för skyltning mot både motorvägen och Kista. Översta våningen är glasad runt om. Stommen i rutsystemet går i samma mörka ton som de täta partierna på gavlarna. Fyllningen i fasaden varierar mellan fönsterglas,

stål med olika ytbehandlingar, samt färgade fasadglaspartier i ett antal kulörer. Rutsystemet markerar sig runt hörnen och syns därmed från alla håll. Kvällstid bildas ett färgsatt lysande pixelmönster i fasadernas ruttmönster. Hall B kläs med en annan typ av fasadelement, även den i en mörkare ton. Eftersom hallen vänder sig till stor del mot E4:an kan norrfasaden förändras beroende på skyltning och ljussättning.

Handwritten signature
aros
 ARKITEKTER

BILAGA 2.1(12)



mässa

Lidarände 1

UPPHÖJD PLATÅREDD
YTA M. TERS
KLUT AV BETONG

Vägögatan

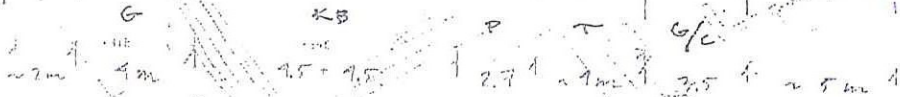
mässparkering

Borg 6

gatuutbyggnad
bekostas av
Staden

bef gång- & cykelväg
flyttas mellan Strömöga-
tan och Kistagången

sektion



- KÖRBANA ASFALT TRAFIKKLASS 3
- GÅNGBANA BTL-PLÅTAR I FÖRBAND
- KANTIFEN GRANIT GFI B=17 "STOCKHOLMS STÅNDÄT"
- CYKELBANA ASFALT
- ALLÉTRÄD SORBUS DODONG - DODONGRÖNN STD. 30-35 CL 10 m
- TRÄDGALLER STÅL 1200 x 1200
- BELYSNING PHILIPS MLEWHDE, STOLPE 5 m GRÅ RAL 7023

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan benämnd Staden, tecknade 2007-08-28 en överenskommelse med Klöver Eenor AB, org nr 556708-7209, nedan benämnt Bolaget, om överlåtelse av ett markområde omfattande fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 och del av Akalla 4:1 i Kista i syfte att möjliggöra en flyttning av Sollentunamässan till Kista. Överenskommelsen baserades på Bolagets dåvarande utbyggnadsförslag, som förutom mässlokaler omfattade ett 16 våningar högt mässhotell om ca 10 500 m² BTA. För att inte försena utbyggnaden av den nya Kistamässan delades projektet upp i två detaljplaner. Den ena detaljplanen omfattar enbart mässverksamheten (Markområde 1 och 2 i överenskommelse 2007-08-28) och vann laga kraft 2008-01-03. Bolaget har träffat en avsiktsförklaring med den norske hotellfinansiären Arthur Buchardts bolag Øyer Invest AS om att ersätta hotellet med en cirka 33 våningar hög byggnad som numera omfattar en lågdel om 2 våningar hotell och en högdel om 20 våningar hotell och 11 våningar kontor. Detaljplanen för den nya 33 våningar höga byggnaden med mässhotell och kontor, har påbörjats och beräknas vinna laga kraft under augusti 2009.

Med anledning härav har Staden, Bolaget och det av Klöver Efraim AB, org.nr 556594-9855 helägda dotterbolaget KS Proveniens 350 AB, org.nr 556763-6781, under namnändring till Call Hotel Kista AB, nedan benämnt Call Hotel, under förutsättningar som anges i § 15 nedan träffat följande

AVTAL

om bland annat tillägg till mellan Staden och Bolaget träffad överenskommelse av den 28 augusti 2007.

§ 1 Nytt Utbyggnadsförslag mm

Bolaget har, som inledningsvis angivits, upprättat ett nytt utbyggnadsförslag för hotellet, **bilaga 1**, omfattande en 33 våningar hög byggnad med de inledningsvis angivna användningssätten inom ett markområde som på **bilaga 2** markerats med röd heldragen begränsningslinje. Området om cirka 3 032 m² omfattar del av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1 och benämns fortsättningsvis Nya Markområdet 3, bilaga 2. Markområde 3 i överenskommelsen 2007-08-28 utgår sålunda.

Parterna är överens om att utbyggnadsförslaget inom Nya Markområdet skall anses innehålla en värdegrundande byggrätt för 15 105 m² BTA hotell, 6 853 m² BTA kontor.

§ 2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan antas för Nya Markområdet 3 samt ett område för mässa om 389 m² i huvudsak enligt **bilaga 3**, med de ändringar som framgår av det nya utbyggnadsförslaget, se bilaga 1. Bolaget förbinder sig att stå för Stadens kostnader



enligt gällande taxa för framtagande av detaljplan för utbyggnadsområdet samt att bekosta för egen verksamhet erforderliga utredningar.

§ 3 Fastighetsbildning

Staden förbinder sig att vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet omfattande Nya Markområdet 3. Fastighetsbildningsförrättningen skall baseras på detta avtal och förutsätter att detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 4 Tomträttsavtal

Call Hotel och Staden är överens om att träffa tomträttsavtal, se **bilaga 4**, för Nya Markområdet 3 med en tomträttsavgäld på 165 kr/m² BTA för den byggrätt den nya detaljplanen enligt § 2 medger inom Nya Markområdet 3. Upplåtelsedagen i tomträttsavtalet skall bestämmas till det kvartalsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen enligt § 3 vunnit laga kraft. Parterna är vidare överens om att träffa ett sidoavtal till tomträttsavtalet, i vilket tomträttsavgälden under de första fem åren nedsättes till 100 kr/m² BTA. Detta sidoavtal får ej inskrivas.

§ 5 Option om friköp

Staden medger Call Hotel rätt att fram till 2012-04-01 friköpa den blivande tomträtten till Nya Markområdet 3. Parterna är överens om att friköpspriset skall regleras efter den i detaljplanen medgivna byggrätten för Nya Markområdet 3 enligt följande:

<u>Byggrätt</u>		<u>Friköpspris</u>
Hotell	0 – 10 000 m ² BTA	3 400kr/m ² BTA
Hotell	> 10 000 m ² BTA	3 600 kr/m ² BTA
Kontor		3 800 kr/m ² BTA

Parterna är överens om att värdetidpunkten för friköpspriset för Markområdet 3 skall anses vara den 1 juli 2007. Friköpspriset skall omräknas med index för REVPAR från värdetidpunkten, dock skall priset vara lägst 50 miljoner kronor.

Vad som anges i § 4 i överenskommelsen 2007-08-28 beträffande tomträttsavgäld och option om friköp skall inte längre gälla.

§ 6 Nyttjanderätt

Om Call Hotel behöver nyttja Nya Markområdet 3 innan upplåtelsedagen för tomträtten enligt §4 har Call Hotel rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med en avgift om 100 kr/m² tomtarea (TA) och år.

§ 7 Ny gata mellan Vågögatan och Kistagången

Parterna är överens om att Staden bygger ut och bekostar den nya gatan mellan Vågögatan och Kistagången. Standard och kvalitet ska motsvara den nya gatan mellan Strömögatan och Vågögatan. Omfattning framgår av **bilaga 5**.

§ 8 Gång- och cykelväg

Vad som anges i stycke 2 och 3 under §11 i överenskommelsen 2007-08-28 skall inte längre gälla. I övrigt skall stycke 1 och 4 gälla.

§ 9 Flyttning av ledningar

Staden bekostar flyttning av Fortums elkabelstråk till den nya gatan mellan Vågögatan och Kistagången, se bilaga 2. Staden skall i samverkan med byggtreprenören för hotellet (PEAB) verka för att flyttningen sker så skyndsamt som möjligt.

§ 10 Flyttning av Svenska Kraftnäts högspänningsstråk

Befintligt högspänningsstråk norr om Nya Markområdet 3, se bilaga 2, kommer i konflikt med det föreslagna hotellet. Staden förbinder sig att verka för att träffa avtal med ledningsägaren, Svenska Kraftnät, om erforderlig flyttning av högspänningsstråket i huvudsak enligt **bilaga 6**. Staden förbinder sig därvid att stå för flyttningskostnaderna

§ 11 Upprustning av hotell- och mässtorget längs Kistagången

Parterna är överens om att Bolaget bidrar med 2 500 000 kronor till Stadens upprustning av Arne Beurlings Torg. Bidraget skall insättas på stadens konto nr 9960 420099 2248 i Nordea senast 2010-01-10. Staden har tagit fram ett program för upprustningen. Vad som anges om kostnadsdelning i §13 i överenskommelsen 2007-08-28 skall inte längre gälla.

§ 12 Hotell- och mässparkering – Arrende

Staden upplåter med arrende till Bolaget ca 29 000 m² av fastigheten Akalla 4:1 för hotell- och mässparkering. Det upplåtna markområdet ligger norr om fastigheten Lidarände 1 under Svenska Kraftnäts högspänningsstråk. Området har markerats med heldragen röd begränsningslinje på **bilaga 7**. Staden och Bolaget är överens om att följande villkor ska gälla för arrendeavgiften:

År	Årsavgift
2009	20:-/m ²
2010	40:-/m ²
2011	80:-/m ²
2012	90:-/m ²
2013	100:-/m ²

För tiden efter 2013 skall arrendeavgiften uppräknas med 3 % per år. Årsarrendeavgiften skall sålunda vara 103:-/m² för 2014, 1,03*103 kr/m² för 2015 osv.

Arrendetiden skall löpa fram till och med 2023-12-31 med 12 månaders uppsägningstid och 24 månaders förlängning. Särskilt avtal skall träffas för arrendeupplåtelsen. Bolaget är medvetet om att bygglov krävs för markparkeringen.

I överenskommelsen 2007-08-28 utgår § 12.

Staden och Bolaget har 2008-03-03 ingått ett arrendeavtal avseende ca 11 400 m² av det nu aktuella markområdet enligt bilaga 7. I samband med att arrendeavtal ingås för det i bilaga 7 angivna markområdet skall det arrendeavtal som ingicks 2008-03-03 upphöra att gälla.

§ 13 Byggetablering

Staden medger Call Hotel rätt att kostnadsfritt nyttja ett markområde inom den nya gatan mellan Vågögatan och Kistagången som etableringsområde för hotellutbyggnaden. Området har markerats med blå streckad begränsningslinje på bilaga 5. Call Hotel skall tillse att entreprenad-arbetena för hotellet samordnas med Stadens arbeten för den nya gatan, se §7.

§ 14 Överföring

Parterna är medvetna om att aktierna i Call Hotel kommer att överföras till Call Tower Invest AB, org nr 556748-4455, som skall uppföra det nya hotellet och som ägs av Arthur Buchardt. Parterna accepterar därför att Call Hotels rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal och enligt det blivande tomträttsavtalet kan överföras till Call Tower Invest AB såsom en enhet. Om sådan överföring sker skall den således avse såväl detta avtal som tomträttsavtalet.

§ 15 Villkor

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

1. Stockholms exploateringsnämnd genom beslut som senare vinner laga kraft senast 2009-10-01 godkänner
 - detta avtal och
 - avtal om överlåtelse från Staden till Bolaget av del av fastigheten Akalla 4:1 för mässa.
2. Stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-10-01 antagit detaljplan enligt § 2 ovan genom beslut som senare vinner laga kraft.
3. Staden träffat avtal med Svenska Kraftnät enligt §10 senast 2009-10-01 eller den senare tidpunkt som parterna överenskommit om.

Upplysningar

Bolaget och Call Hotel är medvetna 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 och Call Hotel är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den 14 maj 2009

Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

KLÖVERN EENORA AB

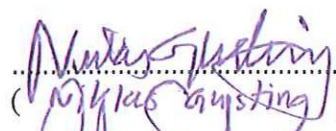
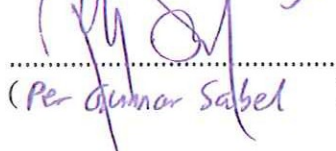
.....
()


.....
(Gustaf Hermelin)

.....
()


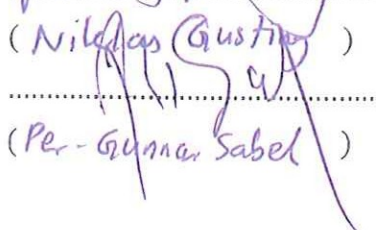
.....
()
Bevittnas

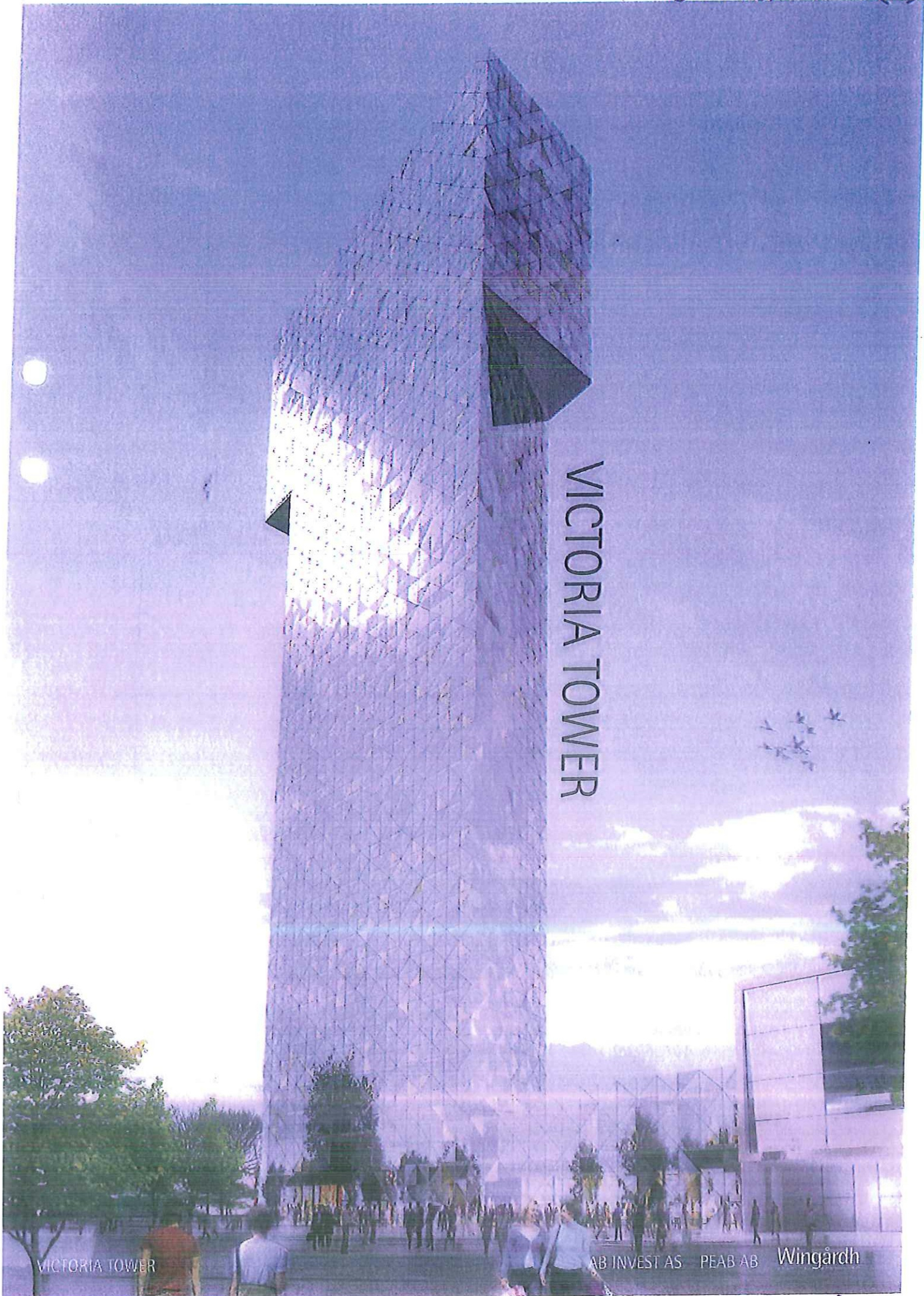
Stockholm den
KS PROVENIENS 350 AB
u.ä.t Call Hotel Kista AB


.....
(Niklas Gustafsson)

.....
(Per-Gunnar Sabel)


.....
(Gustaf Hermelin)

Bevittnas:


.....
(Niklas Gustafsson)

.....
(Per-Gunnar Sabel)



VICTORIA TOWER

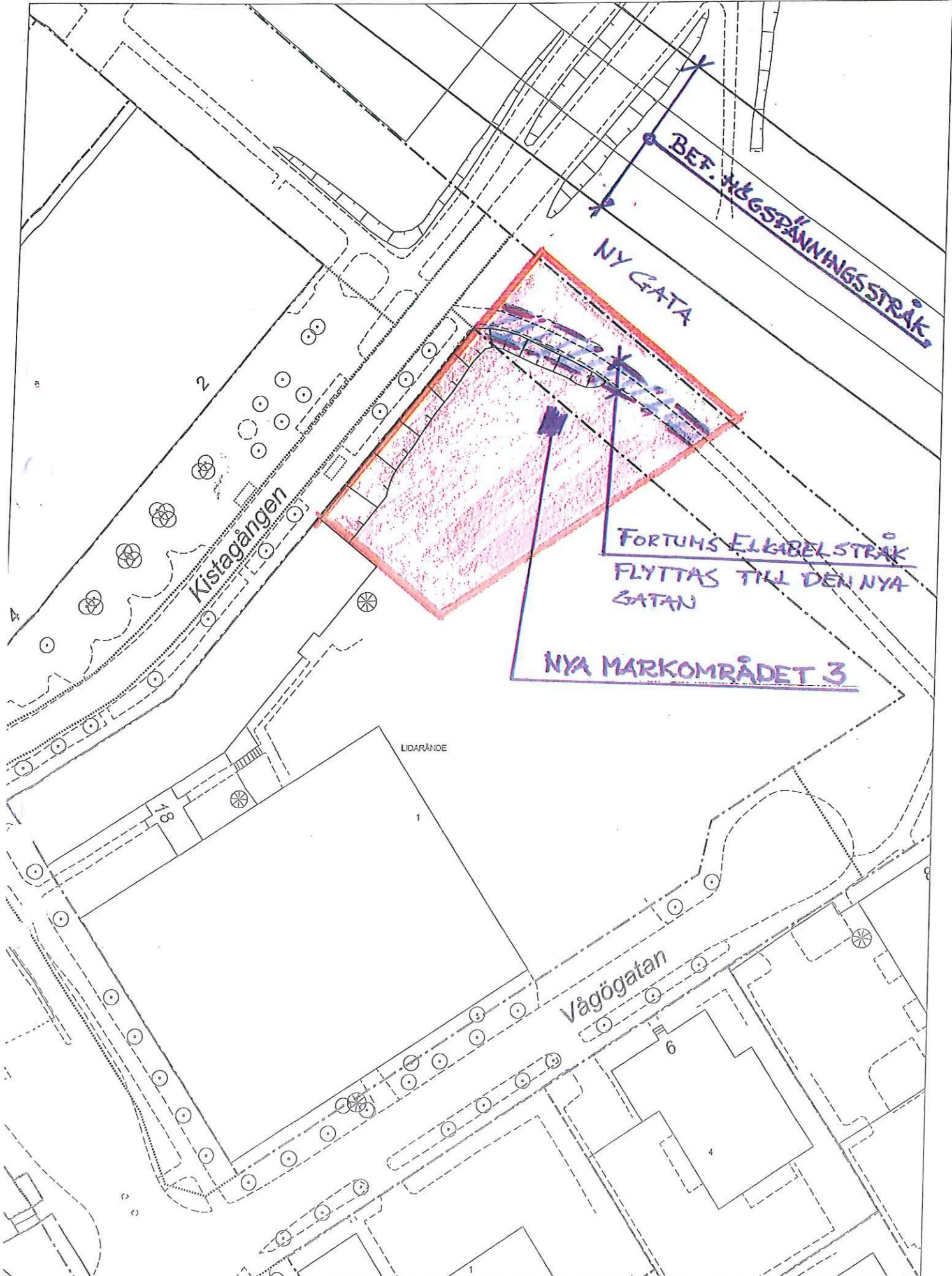
VICTORIA TOWER

AB INVEST AS

PEAB AB

Wingårdh

20 10



214



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedan nämnda bestämmelser. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

Användning av mark

- Äldre planer**
- LOKALAVATA Gata som ingår i lokalavata
 - YHÖ Gångväg, handel och publik verksamhet
 - MURKATA Busstråk
- Kvartermark**
- IK Huset, kontor
 - IKS Måttanläggning

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte byggas
- Marken får byggas över med kröligt botten

Placering, utformning, utförande

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta antal våningar
- Lur får uppträda till högst 0,5 meter över lastpärrens nivå

Stämningsskydd

- Trädskador**
- Fasaderna ska utformas fuktimpregnerade och inomhusbuler ej överstiger 35 dB(A) skivnivå vid kvadratisk inomhus med skräviga hörnor.

Administrativa bestämmelser

Genomförandebuden ska vara 5 år eller det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationsområde
- Illustrationsfält

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
 - planarkiv med bestämmelser
 - tilläggsplan till arkiv
 - planbeteckning
 - genomförandebeteckning
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

Fastighetsregisterkartan nr 5848

GRUNDKARTA

- Kvarter-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Reguleringsnummer
- Byggnad
- Väg / gångbanslinje
- Träd
- Skulptur
- Nödsanvar
- Markhöjd
- Konstruktionsgräns
- Kraftledning
- Mur
- Sädesmur
- Servitutsområde
- Spårstrappa

Konstitueringsplan: ST 74 i plan och skolorna (RH 00) i höjd
 Måttas 1:1
 Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
 2007-11-29

Bengt Rahm
 arkitekt

Förslag
 Detaljplan för del av fastigheten
 Lidarände 1 m m
 i stadsdelen Kista i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
 Ytterutredningsavdelningen
 2007-11-29

Bengt Andén
 planchef

Randor Carver
 planarkiv

inlagan av SDN / KP
 laga kraft

Dp 2007-36244-54

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Utställningshandlingarna består av:
 - planarkiv med bestämmelser
 - planbeteckning
 - genomförandebeteckning
 - fastighetsregister

BILAGA 3

Dp 2007-36244-54


**EXPLOATERINGS
NÄMNDEN**
TOMTRÄTTSAVTAL
 Nyupplåtelse industri kontor

 Fastighet
 Nya Markområdet 3

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare KS Proveniens AB 350 AB (Call Hotel)	Personnr/organisationsnr 556763-6781
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Nya Markområdet 3	Kommun Stockholm
Församling Kista	Stadsdel Kista
Gatuadress "Mässgatan"	Areal m ² 3 032

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år 10

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 165:-/m ² BTA, år	Kronor/kvartal
---	----------------

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Hotell	Antal m ² BTA, U 15 105
Kontor	Antal m ² BTA, U 6 853
	Antal m ² BTA, U

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2013-07-01	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres 5 000 000	Kronor	Löpande vite Kr/Kvartal
---	---------------------	---	--------	----------------------------

Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

 Överlåtelsevite Kronor
 3 500 000

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtthavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren och tomträtthavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskoms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål och byggrätt

I fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, får uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

4 Byggnadsskyldighet

Det åligger tomträtthavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha igställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med ovan angiven byggnadsskyldighet. För varje avslutat kvartal häfter skall tomträtthavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställs.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovavändet lämnade föreskrifter.

5 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträtthavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

6 Bygglöv

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtthavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppford bygglov får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

7 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträtthavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälighets tid återupbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren.

Är obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

8 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträtthavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

9 Servitut m.m.

Tomträtthavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med Upplåtelsedagen. Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.

11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om 60 år, räknat från och med Upplåtelsedagen], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde på fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba fastighetsägaren för byggnadernas istandsättning i uthyrningsbart skick. Med fastighetens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd mark.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

13 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträten, skall bäras av tomträtthavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

14 Ledningar m.m.

Tomträtthavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträtthavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och bortaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belyningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträtthavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

15 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsstillfället samt för anslutningsavgiften för anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträtthavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträtthavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträtthavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

17 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträtthavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträtthavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträtthavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

2
15



Plan skala 1:500 (A3)



Handwritten signature or initials in blue ink.

Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, org nr 212000-142, nedan kallad staden, planerar att upplåta mark för ett hotell och en markparkering på fastigheten Akalla 4:1 i Kista. För att kunna genomföra denna exploatering måste en befintlig dubbel 220 kV ledning med sträckningen Hagby-Järva flyttas på en delsträcka i anslutning till den planerade exploateringen. Affärsverket svenska kraftnät (registreringsnummer 20 21 00-4284), nedan kallad SvK, äger 220 kV ledningen. SvK har förklarat sig berett att genomföra flyttning av ledningen på stadens bekostnad och i övrigt på de villkor som anges nedan. Med denna bakgrund har parterna ingått följande

AVTAL

1. Orientering

Bilagå 1 visar det aktuella områdets nuvarande disponering med den befintliga kraftledningen. I bilaga 2 visas en preliminär sträckning för den flyttade 220 kV ledningen. Den definitiva sträckningen för den flyttade ledningen ska fastställas genom en detaljprojektering.

2. Ledningsflytten

Den dubbla 220 kV kraftledningen Hagby-Järva måste flyttas på en delsträcka vid Kista för att möjliggöra uppförande och bibehållande av ett hotell och en markparkering. Preliminärt måste fyra nya stolpar uppföras i en östligare sträckning så att avståndet till hotellet, som ligger närmast, uppgår till minst 50 m och att markparkering kan anläggas för permanent bruk enligt bilaga 2.

3. Kostnader

Flyttningen av 220 kV ledningen på fastigheten Akalla 4:1 i Kista bekostas i sin helhet av staden. Kostnaden för ledningsflytten beräknats till totalt cirka 18 Mkr.

4. Parternas åtagande

4.1 SvK

SvK gör genom detta avtal följande åtagande:

- Den befintliga dubbla 220 kV ledningen Hagby-Järva flyttas till en ny sträckning som friledning så att uppförande och bibehållande av hotell och markparkering kan ske utan hinder av ledningen.
- Tillsätter projektledare för flyttningen av 220 kV ledningen och driver projektet i samråd med stadens kontaktperson.
- Svarar för alla nödvändiga tillstånd avseende flyttning av 220 kV ledningen
- Ingå erforderligt markupplåtelseavtal med staden såvitt avser den nya sträckningen av 220 kV ledningen
- Tar emot alla fakturor avseende flyttningen av ledningen och svarar för vidarefaktureringen till staden

LH

4.2 Staden

Staden gör genom detta avtal följande åtagande:

- Svarar för alla kostnader hänförliga till flyttningen av ledningen
- Fakturorna från SvK ska betalas inom 15 dagar från stadens mottagande
- Utser en kontaktperson för ledningsflyttningen
- Ingå erforderligt markupplåtelseavtal med SvK såvitt avser den nya sträckningen av 220 kV ledningen

5. Markupplåtelse m.m.

Den nya ledningssträckningen berör fastigheter som ägs av staden. SvK avser att ingå markupplåtelseavtal med staden avseende det område som berörs av den nya ledningssträckningen.

Såvitt avser det markområde som staden äger och som berörs av de nya ledningssträckningen medger staden vederlagsfritt rätt för SvK att anlägga den nya ledningen inklusive stolpar, stag, m fl. tillbehör. För ledningen i dess nya sträckning gäller samma rättigheter och föreskrifter som gäller beträffande de befintliga ledningarna. Staden är utöver vad som anges i punkt 9 nedan ej berättigad till ersättning för intrång eller eventuella skador som uppkommer i samband med ledningarnas anläggande, tillsyn, underhåll, reparation, ombyggnad, rasering etc.

Detta avtal får läggas till grund för ledningsrätt.

6. Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för flyttningen av kraftledningen på Akalla 4:1 i Kista:

- Föreliggande avtal med staden påtecknat senast 2009-07-01
- Markupplåtelseavtalet med staden påtecknat senast 2009-09-01
- Alla nödvändiga tillstånd (eventuella koncessioner, bygglov m.m.) klara senast 2009-09-01
- Förfrågningshandlingar avseende flyttningen av 220 kV ledningen sänds ut senast 2009-09-15
- Färdigt avtal med entreprenör senast 2009-11-01
- Byggstart senast 2010-03-15
- Den nya ledningen och rivningen av den befintliga ledningen ska vara klara senast 2010-08-31

7. Förutsättningar för SvK:s åtagande

SvK:s åtagande enligt detta avtal förutsätter att samtliga för ledningsflyttningen erforderliga tillstånd, såsom eventuella koncessioner, bygglov m.m erhålles senast 2009-09-01. Om denna förutsättning inte uppfylles så ska parterna överenskomma om ny sluttidpunkt för flyttningen av kraftledningen. Detsamma gäller för det fall förskjutningar i övrigt i den preliminära tidplanen enligt punkt 6 ovan medför att sluttidpunkten för flyttningen av kraftledningen inte kan hållas.

Oförutsedda eller onormala driftsituationer som försenar flyttningen av kraftledningen ska innebära motsvarande senareläggning av drifttagnings-tidpunkten för den flyttade ledningen utan rätt för staden till kompensation från SvK.

Staden är medveten om att den befintliga kraftledningen av elsäkerhetsskäl kan innebära restriktioner för hur byggnadsarbetena kan bedrivas.

8. Sekretess

Staden är medveten om att stamnätet kan omfattas av sekretess med anledning av nätets betydelse ur försvars- och beredskapssynpunkt och åtager sig att delge information om elkraftnätet endast till sådana egna anställda eller anlitate konsulter som oundgängligen har behov av denna information. Sådana personer skall vara bundna av sekretessåtagande.

Denna sekretessbestämmelse gäller såväl under avtalstiden som därefter.

9. Ansvar

Part är ansvarig för skada som denne av oaktsamhet orsakar motpart. Det åligger den skadelidande parten att vidta skäliga åtgärder för att begränsa skadan. Underlåter han det kan det skadestånd, som annars skulle ha utgått, komma att jämkas.

Part har inte rätt till ersättning för indirekt skada, t.ex. förlorad vinst, minskad produktion, hinder att uppfylla förpliktelse mot tredje man eller utebliven nytta av avtal.

10. Force Majeure

Om fullgörandet av avtalsförpliktelser hindras av någon omständighet – såsom t.ex. krig, uppror eller allmänt upplopp, allmän arbetskonflikt, myndighets beslut eller åtgärd, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage, olyckshändelser, ogynnsamma kommunikations- eller väderleksförhållanden – som part inte skäligen kunnat förutse vid detta avtals tecknande och vars följder han inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna skall han i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger honom enligt detta avtal.

För att part skall ha rätt att göra gällande befrielsegrund enligt ovan skall han underrätta motpart om att sådan omständighet inträffat. Underrättelse skall ske utan oskäligt uppehåll efter det att part insåg eller bort inse att omständighet som kan åberopas som befrielsegrund föreligger.

11. Tvist

Tvister i anledning av detta avtal, vilka inte kan lösas genom förhandlingar mellan parterna, skall avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

12. Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden dels godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft senast 2009-09-15 och dels godkänner överenskommelsen mellan staden å ena sidan och Klöver Eenera AB och KS Proveniens 350 AB å andra sidan avseende hotellutbyggnaden genom beslut som vinner laga kraft senast 2009-09-15.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För affärsverket svenska kraftnät

.....
Krister Schulz

.....
Mikael Odenberg

Anmärkning:
 Stopplanka i trä
 Hårdgjorda ytor utföres med
 bärslager kross
 och slitlager stennjöl
 Återställande av
 naturmarksytor grässådd
 Solbacka

0 10 20 30 40 50

Akalla 4:1

P-422

P-302

Skala 1:1000



FABEGE

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	----------------------	-------	------

BYGGLOVSHANDLING

ATURYRDSBYRÅN ORBACK AB TFN 08-92 67 00 FAX 08-92 06 75

UPPDRAG NR 1870	RITAD/ÅKOHSTR AV A. Brandstedt	HANDLÄGGARE J. Orback
--------------------	-----------------------------------	--------------------------

DATUM 2006-05-23	ANSVARIG J. Orback
---------------------	-----------------------

KISTA Del av Akalla 4:1, ALT 2
 TILLFÄLLIG PARKERING UNDER KRAFTLEDNING
 ÅNGÖRNING VÄGGÖGATAN

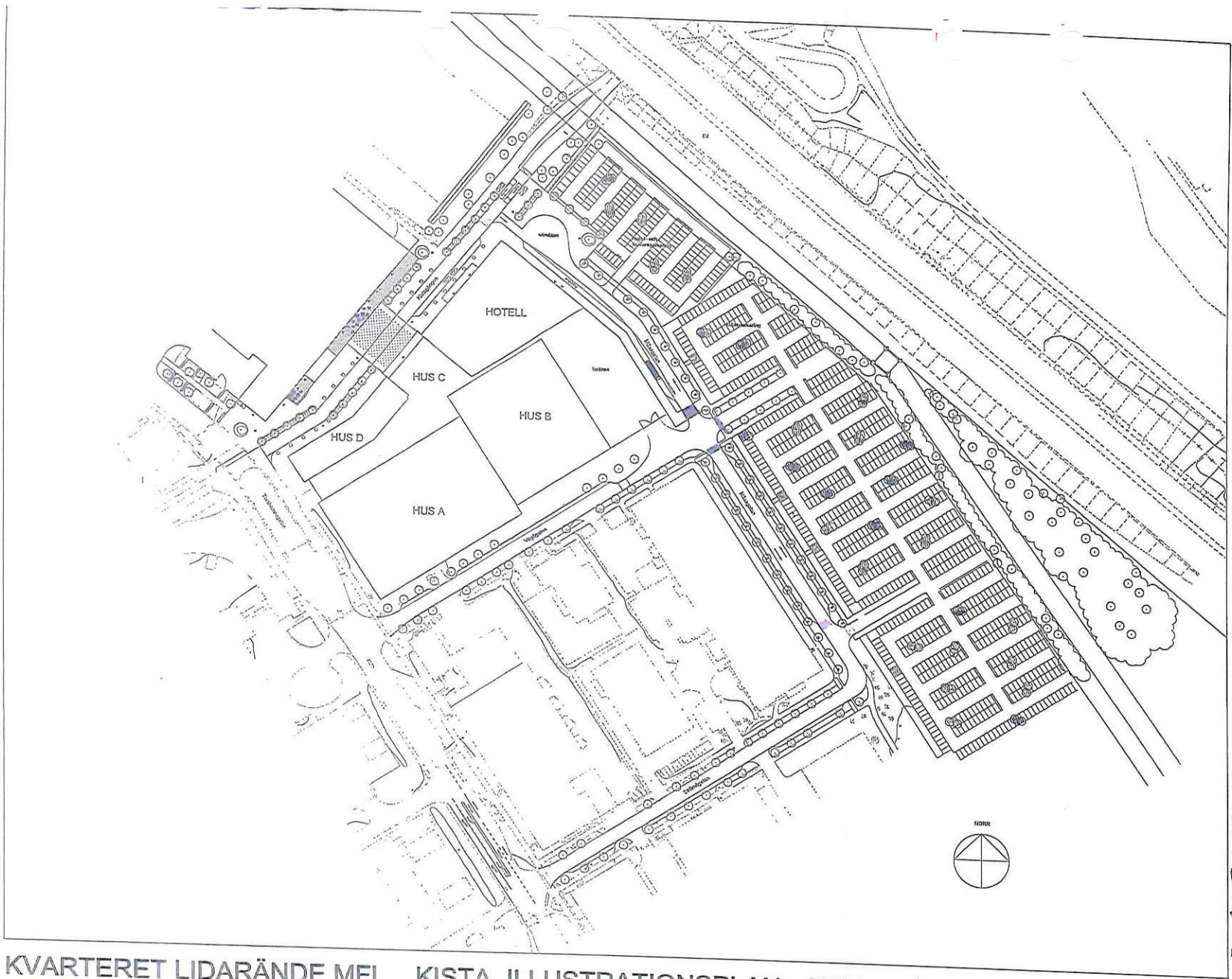
SKALA 1:2000 (A3)	RITNINGNUMMER -	BET -
----------------------	--------------------	----------

SÖKÄRÄG MED HVB: PÅ RIKS PL T. m 2003

BILAGA 1

BILAGA 6 5(6)

11



KVARTERET LIDARÄNDE MFL KISTA ILLUSTRATIONSPLAN SKALA 1:1000 (A1)

BILAGA 2

BILAGA 6 (66)

12

BILAGA 7



VÄG MOT UPPSALA

278

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan benämnd Staden, tecknade 2007-08-28 en överenskommelse med Klöver Eenora AB, org nr 556708-7209, nedan benämnt Bolaget, om överlåtelse av ett markområde omfattande fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 och del av Akalla 4:1 i Kista i syfte att möjliggöra en flyttning av Sollentunamässan till Kista. Överenskommelsen baserades på Bolagets dåvarande utbyggnadsförslag, som förutom mässlokaler omfattade ett 16 våningar högt mässhotell om ca 10 500 m² BTA. För att inte försena utbyggnaden av den nya Kistamässan delades projektet upp i två detaljplaner. Den ena detaljplanen omfattar enbart mässverksamheten (Markområde 1 och 2 i överenskommelse 2007-08-28) och vann laga kraft 2008-01-03. Bolaget har träffat en avsiktsförklaring med den norske hotellfinansiären Arthur Buchardts bolag Øyer Invest AS om att ersätta hotellet med en cirka 33 våningar hög byggnad som numera omfattar en lågdel om 2 våningar hotell och en högdel om 20 våningar hotell och 11 våningar kontor. Detaljplanen för den nya 33 våningar höga byggnaden med mässhotell och kontor, har påbörjats och beräknas vinna laga kraft under augusti 2009.

Sistnämnda detaljplaneförslag innehåller också ett område som omfattar tomtarea för mässo 389 kvm.

Parterna har i särskilt avtal kommit överens om att Markområde 3 i överenskommelsen 2007-08-28 utgår. Istället har parterna samt det av Klöver Efraim AB, org nr 556740-5989 helägda dotterbolaget KS Proveniens 350 AB, org nr 556763-6781, under namnändring till Call Hotel Kista AB, nedan kallat Call Hotel, kommit överens om överlåtelse till Call Hotel av ett område för hotell som utgörs av del av fastigheterna Lidarände 1 och del av fastigheten Akalla 1. Detta avtal reglerar överlåtelse av det område om 389 kvm TA för mässo som ingår i den nya detaljplanen.

Med anledning av ovanstående har Stockholms kommun, org nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd (nedan benämnd Staden), och Klöver Eenora AB, org nr 556708-7209, (nedan benämnt Bolaget), under förutsättningar som nedan anges i § 9 träffat följande

AVTAL

om tillägg till mellan parterna träffad överenskommelse av den 28 augusti 2007.

§ 1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan antas huvudsakligen i enlighet med detaljplaneförslag Dp 2007-36244-54.

§ 2 Överlåtelse

Staden överlåter till Bolaget cirka 389 kvm av fastigheten Akalla 4:1 inom Stockholms kommun, nedan kallat Området, se bilaga 1, för en köpeskilling om 700 200 (sjuhundratusentvåhundra) kronor.



§ 3 Fastighetsbildning

Överlåtelsen skall ske genom fastighetsreglering varvid Området skall ingå i Bolagets fastighet för mässan. Fastighetsbildningsförrättningen skall baseras på detta avtal och förutsätter att detaljplanen enligt § 1 vunnit laga kraft.

§ 4 Tillträdesdag

Tillträde till Området skall ske senast 10 dagar efter det att fastighetsbildningen enligt § 3 vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen. Staden överlämnar senast på Tillträdesdagen till Bolaget samtliga handlingar i Stadens ägo rörande Området av beskaffenhet att tillkomma varje ägare av fastigheten.

Bolaget äger dock rätt att, såvitt ankommer på Staden i egenskap av markägare, på egen bekostnad, utföra erforderliga förberedande arbeten på Området.

§ 5 Köpeskillingens erläggande

Bolaget skall betala den i § 2 angivna köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen, varvid Staden överlämnar kvitterat köpebrev.

§ 6 Markområdets skick

Bolaget känner väl till Områdets skick och förklarar sig härmed godta detta. Bolaget avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Området, inbegripet även eventuella miljöföroreningar.

§ 7 Gatukostnader

Bolaget har i och med betalning av hela köpeskillingen fullgjort sin skyldighet att betala gatukostnader för Området i den nya detaljplanen. Detta inskränker inte Stadens möjligheter att efter det att detaljplanen genomförts väcka frågan om ersättning för kostnader avseende tiden därefter utförda standardhöjande åtgärder i anledning av ny detaljplan.

§ 8 Fastighetsskatt, avgifter mm

Alla skatter och övriga utgifter som belastar Området skall betalas av Staden i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Bolaget för tiden från och med Tillträdesdagen.

§ 9 Villkor

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

1. Stockholms exploateringsnämnd genom beslut som senare vinner laga kraft senast 2009-10-01 godkänner
– detta avtal och
– avtal om bland annat upplåtelse med tomträtt från Staden till Call Hotel av blivande fastighet inom del av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1 för hotell och kontor samt
2. stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-10-01 antagit detaljplan enligt § 2 ovan genom beslut som senare vinner laga kraft.

Upplysningar

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 anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

Klövern Fenora AB

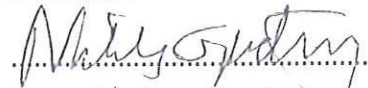
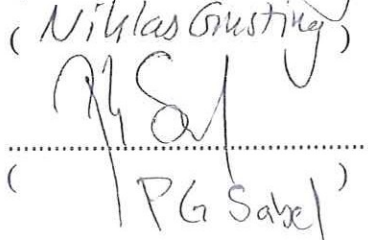
.....
()


.....
(Gustaf Hemelin)

.....
()

.....
()

Bevittnas:


.....
(Niklas Gusting)

.....
(PG Sabel)



P15

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/Inkomster	
Mnkr	År tom 2008
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark	0,0
Delsumma investeringsutgifter	0,0
Driftkostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	0,0
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,1
Delsumma investeringsinkomster	0,1
Försäljningsinkomster	45,7
Delsumma försäljningsinkomster	45,7
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	45,8
Nettokassaflöde	45,8

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-269,075
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-2,691

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark		-6,8	-35,8	-17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-60,3
Delsumma investeringsutgifter		-8,8	-35,9	-17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-60,3
Driftkostnader TRN+SDN		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-3,9
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-3,9
Summa negativa kassaflöden*		-7,2	-36,2	-18,2	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-64,4
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Delsumma försäljningsinkomster		0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Löpande inkomster/intäkter avgälder		2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	30,2
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	30,2
Summa positiva kassaflöden**		3,1	2,4	2,4	2,4	2,4	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	30,9
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-4,1	-33,8	-15,8	2,0	2,0	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	-33,5
Restvärden***													
Tomträttsavgälder													
Driftkostnader TRN+SDN											129,7		129,7
Underhållskostnader trafiknämnden											-16,0		-16,0
Investeringsutgift kvartersmark											-11,2		-11,2
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											102,4		102,4
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-4,1	-33,8	-15,8	2,0	2,0	3,2	3,2	3,2	3,2	105,7		69,0
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		30											
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr		135											

Resultatanalys												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExPin **												
Löpande intäkter	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	max 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,8	-2,7	-2,6	-2,6	-2,5	max -2,4
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	max -1,8
Resvinster/örluster	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2013
Summa resultatpåverkan nämnd	3,1	2,4	2,4	2,4	2,4	-1,0	-0,9	-0,8	-0,7	-0,7	-0,7	totalt 0,7
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftkostnader TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,2 och -0,5
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

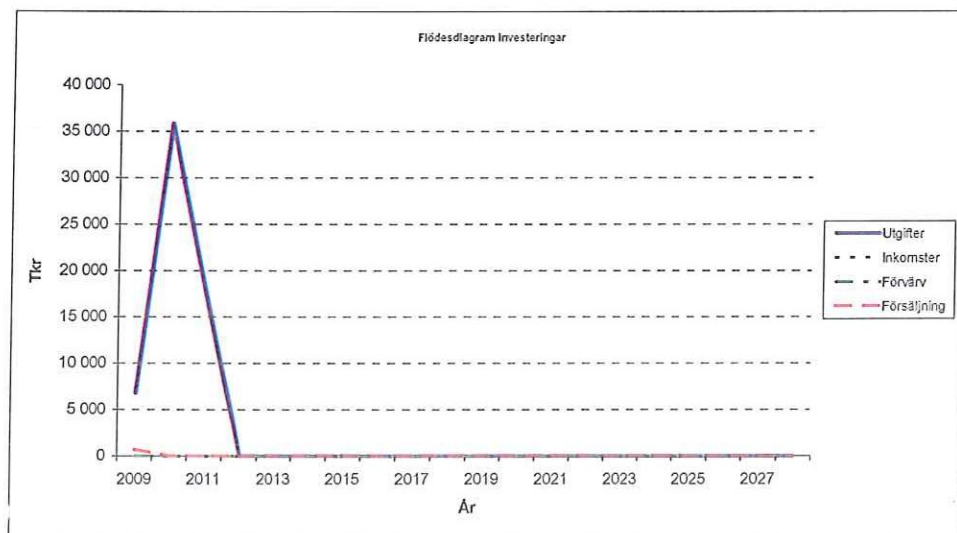
Nuvärdeskalkyl

NUVÄRDESKALKYL MM

BILAGA 4 (1/3)

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Måkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-6,8	-35,9	-17,8	0,0	0,0	-60,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Nettougift (-) /-inkomst	0,1	-6,8	-35,9	-17,8	0,0	0,0	-60,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Måkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpUN							
Löpande intäkter/kostnader	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	max 3,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,5	max -2,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	max -1,8	år 2013
Revinster/förluster	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0,7
Summa resultatpåverkan nämnd	3,1	2,4	2,4	2,4	-2,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		



	Prisnivå 2009
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	221
Antal kvm BTA bostäder	22 058
Antal kvm BTA kommersiellt	389
Antal kvm BTA tomträtt	22 058
Antal kvm BTA försäljning	389
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	22 447
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	19 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	98%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	2%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	224
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	150
Summa kvartersmark	150
Allmän plats	56 950
Summa allmän plats	56 950
SUMMA UTGIFTER	57 100
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	700
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	64
SUMMA INKOMSTER	764
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	254
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	253
Exploateringsgrad	1,18
Nettonuvärde (tkr)	30 350
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	135