

100 nummer 4
Tjänsteutl./men
av den 11/6-2005
nr E09-54-833

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och KF Fastigheter AB (org.nr. 566033-2446) Kommanditbolaget Trafikflyget 1 (org.nr. 969657-7353), Kommanditbolaget Trafikflyget 3 (org.nr. 969657-7866), Kommanditbolaget Trafikflyget 4 (org.nr. 969657-7858), Kommanditbolaget Trafikflyget 5 (org.nr. 969657-7403), KFF Realestate 12 AB (org.nr. 556743-0177), KFF Realestate 13 AB (org.nr. 556743-0227), KFF Realestate 14 AB (org.nr. 556743-0235), KFF Realestate 15 AB (org.nr. 556743-0243) samt KFF Realestate 16 AB (org.nr. 556743-0250), nedan kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)

§ 1

ÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Ägande

Staden är ägare till fastigheten Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:4 samt Trafikflyget 1, 3, 4 och 5. Kommanditbolaget Trafikflyget 1, Kommanditbolaget Trafikflyget 3, Kommanditbolaget Trafikflyget 4, Kommanditbolaget Trafikflyget 5 innehar fastigheterna Trafikflyget 1, 3, 4 respektive 5 med tomträtt. Kommanditbolaget Trafikflyget 3 innehar Riksby 1:4 och del av Ulvsunda 1:1 med arrenderätt. Kommanditbolaget Trafikflyget 5 innehar del av Ulvsunda 1:1 med arrenderätt. Kommanditbolagen och övriga aktiebolag ägs av eller är direkt eller indirekt helägda dotterbolag till KF Fastigheter AB. Aktiebolagen är parter i detta avtal då dessa bolag, dels avser att överta tomträtterna från kommanditbolagen, dels är ingående parter med Fastighets AB Bromma Center Södra (org.nr. 556721-5404), se bilaga 9. Bolagen avser att uppföra ny bebyggelse för kommersiell verksamhet inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med blå begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma flygplats antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2004-14499-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBLDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med röd streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolagen skall vidta och bekosta åtgärder för fastighetsbildning för fastigheterna Trafikflyget 1, 3 och 5 inom Exploateringsområdet.

Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Byggnad H4

Staden och KFF Realestate 16 AB skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 första stycket ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, bilaga 2, samt sidoavtal till tomträtsavtal för Fastigheten enligt bilaga 3. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Wester+Elsner Arkitekter daterade 2008-05-29. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean för handel och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

I avtalet angivet belopp avser prisläge 2010-01-01. Det uppräknas med 0,25% per påbörjat nytt kvartal vid tecknandet av tomträtsavtal efter denna tidpunkt.

På i tomträtsavtalet angiven upplåtelsedag upphör löpande arrendeavtal med Kommanditbolaget Trafikflyget 5 (kontraksnummer 47009) inom exploateringsområdet att gälla utan föregående uppsägning. Innan arrendeavtalets upphörande men efter det månadsskifte som infaller efter det att kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft skall arrendeavgiften nedsättas till samma belopp som det i sidoavtalet för Fastigheten, se bilaga 3.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för belysning och ledningar kommer att regleras i tomträtsavtalet, bilaga 2.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med d. Bolaget skall på sin bekostnad svara för att dessa områden skall vara tillgängliga för gångpassage till tvärbanestationen och centrum. Stadens rätt att nyttja dessa områden kommer att regleras i tomträttsavtalet, bilaga 2.

Trafikflyget 1

Befintligt tomträttsavtal av den 22 november 2006 och överenskommelse av den 22 november 2006 för fastigheten Trafikflyget 1 löper vidare med oförändrade villkor.

Trafikflyget 3

Staden och Kommanditbolaget Trafikflyget 3 skall efter det att beslut om fastighetsbildning för fastigheten Trafikflyget 3 vunnit laga kraft, träffa tillägg till tomträttsavtal för Trafikflyget 3 på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, bilaga 4, samt sidoavtal till tomträttsavtal för Trafikflyget 3 enligt bilaga 5.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Wester+Elsner Arkitekter daterade 2008-04-23. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean handel och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Vid tecknandet av tillägget till tomträttsavtalet upphör löpande arrendeavtal för fastigheten Riksby 1:4 (kontraktsnummer 47008) och för del av Ulvsunda 1:1 (kontraktsnummer 47006) att gälla utan föregående uppsägning.

Trafikflyget 4

Fastigheten Trafikflyget 4 har erhållit bygglov för ny bebyggelse, med avvikelser från gällande detaljplan, vilket ska regleras i tillägg till tomträttsavtal på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, bilaga 6. Därutöver har Trafikflyget 4 erhållit tillfälligt bygglov för utökad handel vilket ska regleras i sidoavtal på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till sidoavtal, bilaga 7.

Trafikflyget 5

Staden och Kommanditbolaget Trafikflyget 5 skall efter det att beslut om fastighetsbildning för fastigheten Trafikflyget 5 vunnit laga kraft, träffa tillägg till tomträttsavtal för fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, bilaga 8.

2.3 Exploateringsområdets skick

Bolagen, som har besiktigat och innehar Exploateringsområdet med arrenderätt eller tomträtt, med undantag bensinstation som arrenderas av Norsk Hydro Bensin AB, förklarar sig härmed godta Exploateringsområdets skick exklusive mark för bensinstation och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Exploateringsområdet.

2.4 Rivning

Bolagen ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Exploateringsområdet, med undantag av bensinstation tillhörande Norsk Hydro Bensin AB. Staden ansvarar för att rivning av bensinstationen skall vara utförd av Norsk Hydro Bensin AB senast 30 juni 2010.

Bolagen ombesörjer och bekostar även rivning av den så kallade Simulatorbyggnaden som delvis ligger på mark som ska exploateras av Fastighets AB Bromma Center Södra och mark som ska övertas av Staden. Rivningen skall vara utförd senast 2012-12-31 eller tidigare i samband med byggstart av Tvärbanan. Staden avgör när byggstart av Tvärbanan kan anses ske.

2.5 Markföreningar

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

Bolagen ansvarar för och bekostar även erforderlig hantering av eventuella markföreningar som krävs för att marken inom de delar av Planområdet som inte ingår i Exploateringsområdet, men som varit upplåten med arrenderätt till Bolaget, skall kunna användas av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolagen ansvarar för att komma överens med nya tomträttshavare, som anvisas av Staden, om det praktiska och administrativa arbetet kring detta.

Staden ansvarar för att arrendeområdet som används för bensinstation skall, senast 30 juni 2010, av Norsk Hydro Bensin AB saneras i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och inom Exploateringsområdet samt intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad preliminär huvudtidplan, bilaga 10.

- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolagen är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, AB Storstockholms lokaltrafik, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolagen skall i särskilt avtal, bilaga 9, med Fastighets AB Bromma Center Södra reglera samordning och tidplaner för bolagen.

Bolagen skall i samråd med staden upprätta deltidplaner, produktionsplaner och färdigplaner för Exploateringsområdet baserade på huvudtidplanen. Bolagen förbinder sig att vid genomförande av nybebyggelsen följa upprättade planer.

Om Tvärbanan byggs samtidigt som Bolagens utbyggnad ansvarar Bolagen för samordning och medger att SL:s byggnation av Tvärbanan därvid skall ha företräde. Om även Fastighets AB Bromma Center Södra samtidigt genomför sin utbyggnad skall ansvaret för samordning delas mellan Fastighets AB Bromma Center Södra och Bolagen. Bolagen har ej rätt till kostnadsanspråk gentemot Staden eller SL på grund av förseningar m.m. föranledda av detta.

Anläggningsarbetena enligt § 3.2 skall vara utförda till dess att handelsytorna i Exploateringsområdet i övrigt är färdiga att öppnas.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata enligt Detaljplanen inklusive fly-over över Ulvsundavägen och kapacitetshöjande åtgärder i korsningen Ulvsundavägen och Karlsbodavägen.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gångförbindelse över Ulvsundavägen i samband med utbyggnaden av bro för snabbspårvägen. Provisorisk gångbro kan bli aktuell före utbyggnaden av snabbspårvägen om Byggnad H4 färdigställs mer än ett år tidigare än snabbspårvägen beräknas invigas.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet.

Bolagen skall på sin bekostnad utföra sina anläggningar så att de uppfyller krav på miljöskyddsåtgärder för miljöstörningar hänförliga till Tvärbanan i enlighet med avtal mellan Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik, bilaga 11.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att gemensamt med Fastighets AB Bromma Center Södra med en andel av kostnaderna i enlighet med mellan dessa parter träffat avtal, bilaga 9,

söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar som är gemensamma för båda bolagen.

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

3.4 Avtal med AB Storstockholms lokaltrafik

Staden, som fastighetsägare, avser att träffa avtal, bilaga 11, med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) avseende utbyggnaden av tvärspårvägen. Bolagen skall i förhållande till Staden svara för de åtaganden som Staden och exploatörerna gör i nämnda avtal. Detta inkluderar ej åtaganden staden gör i kommande genomförandavtal enligt sista stycket §2 i avtalet i bilaga 11 och som går utöver de åtaganden Staden gör i avtalet i bilaga 11.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolagen bekostar och ansvarar för all erforderlig flyttning av ledningar inom Exploateringsområdet och, tillsammans med Fastighets AB Bromma Center Södra, inom blivande gemensamhetsanläggningar och inom områden med bestämmelserna C4T1 och T2 i Detaljplanen.

3.6 Skötsel av mark utanför Exploateringsområdet

Bolagen bekostar och ansvarar för skötsel av Stadens mark inom det område i Detaljplanen som har bestämmelsen T2 fram till dess att SL tar marken i anspråk.

3.7 Krossanläggning m m

I Detaljplanen ev angiven parkmark skall av Bolagen med stängsel avstängas från trafik samt upplagsverksamhet under byggnadstiden. Om park- eller gatumark måste nyttjas för etableringsändamål under byggtiden är Bolagen skyldiga att införskaffa erforderliga tillstånd.

Inom Exploateringsområdet får krossanläggning, jordsorteringsverk eller liknande anläggning ej uppföras utan stadens skriftliga medgivande.

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens

medverka i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverka i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

Bolagen förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolagen skall där det så erfordras med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita entreprenör håller sig inom Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolagen eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.10 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolagen, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Exploateringsområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Exploateringsområdet.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Exploateringsområdet följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolagen har tagit del av detta program. Bolagen skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagen skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.12 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Planområdet, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningsprogram upprättats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet. Gestaltningsprogrammet utgör ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag

för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolagen förbinder sig att följa gestaltungsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Exploateringsområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till stadens geoarkiv.

3.14 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 40.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, att senast 2019-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse med undantag av rivning enligt sista stycket § 2.4. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 14.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet. Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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 det.

4.2 Vite rörande rivning enligt sista stycket § 2.4

Bolagen förbinder sig vid vite av 20.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, att senast 2012-12-31, eller tidigare vid byggstart av Tvärbanan, ha ombesörjt och bekostat rivning av Simulatorbyggnaden enligt sista stycket § 2.4. Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. För varje avslutad månad

härefter skall Bolaget utge 1.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, till dess att rivningen är färdigställd.

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 det.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtten till Fastigheten upplåtits får KFF Realestate 16 AB inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig KFF Realestate 16 AB, vid vite av 52.000.000 kronor i penningvärde 2010-01-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger KFF Realestate 16 AB rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. KFF Realestate 16 AB skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och KF Fastigheter AB m.fl. träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 52.000.000 kronor i penningvärde 2010-01-01. Motsvarande ansvar skall 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 det.”

Om KFF Realestate 16 AB skall utge vite enligt denna punkt skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

KFF Realestate 16 AB skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Solidariskt ansvar

KF Fastigheter AB, Kommanditbolaget Trafikflyget 1, Kommanditbolaget Trafikflyget 3, Kommanditbolaget Trafikflyget 4, Kommanditbolaget Trafikflyget 5, KFF Realestate 12 AB, KFF Realestate 13 AB, KFF Realestate 15 AB samt KFF Realestate 16 AB åtar sig att solidariskt gentemot Staden svara för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser och åtaganden enligt detta avtal.

4.5 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolagen erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2009-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft
- dels ny detaljplan enligt punkt 1 antages före 2009-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolagen 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. Bolagen är även medvetna om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga 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 har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Stockholms kommun och KF Fastigheter AB tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För KF Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Kommanditbolaget Trafikflyget 1

.....
()

.....
()

För Kommanditbolaget Trafikflyget 3

.....
()

.....
()

För Kommanditbolaget Trafikflyget 4

.....
()

.....
()

För Kommanditbolaget Trafikflyget 5

.....
()

.....
()

För KFF Realestate 12 AB

.....
()

.....
()

För KFF Realestate 13 AB

.....
()

.....
()

För KFF Realestate 14 AB

.....
()

.....
()

För KFF Realestate 15 AB

.....
()

.....
()

För KFF Realestate 16 AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med fastighetsindelning samt exploateringsområde
2. tomträttsavtal för Byggnad H4
3. sidoavtal för Byggnad H4
4. tilläggsavtal för Trafikflyget 3
5. sidoavtal för Trafikflyget 3
6. tilläggsavtal för Trafikflyget 4
7. sidoavtal för Trafikflyget 4
8. tilläggsavtal för Trafikflyget 5
9. Avtal mellan KFF Realestate 12 AB, KFF Realestate 13 AB, KFF Realestate 15 AB, KFF Realestate 16 AB och Fastighets AB Bromma Center Södra rörande kostnadsfördelningar, gemensamhetsanläggningar m.m.
10. preliminär huvudtidplan
11. Avtal mellan Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik


**EXPLOATERINGS
NÄMNDEN**
TOMTRÄTTSAVTAL
 Nyupplåtelse industri kontor

 Fastighet
 Trafikflyget x (Byggnad H4)

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare KFF Realstate 16 AB	organisationsnr 556743-0250
Adress (aviseringsadress) Box 15200 104 65 Stockholm	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Trafikflyget x (Byggnad H4)	Kommun Stockholm
Församling Bromma	Stadsdel Riksby
Gatuadress Ulvsundavägen	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum Åå-mm-dd

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år 10

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum Åå-mm-dd

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 5.280.000	Kronor/kvartal 1.320.000
------------------------	-----------------------------

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Handel	Antal m ² BTA, U 23 697
	Antal m ² BTA, U
	Antal m ² BTA, U

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2019-12-31	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres	Kronor 26.000.000	Löpande vite	Kr/Kvartal
---	---------------------	--	----------------------	--------------	------------

Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

 Överlåtelsevite Kronor
 5.280.000

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 förfalldag till dess betalning sker.

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

3 Ändamål och byggrätt

På 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 färdigställt 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 färdigställts.

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 bygglovvärendet 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 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtthavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad 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 skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren.

Även 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 åå-mm-dd.

11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med åå-mm-dd, 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, 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, borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar, 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 upplåtelsestillfället 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 A

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

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Trafikflyget x, nedan kallad staden, och KFF Realestate 16 AB, org nr 556743-0250, i egenskap av tomträttshavare till fastigheten Trafikflyget x (Byggnad H4), nedan kallad bolaget, har träffats följande

Sidoavtal

till tomträttsavtal av den dd-mm-åå avseende fastigheten Trafikflyget x (Byggnad H4) inom Bromma församling.

§ 1

Staden och bolaget är ense om att tomträttsavgälden för tomträtten Trafikflyget x ska vara åttahundratusen (800.000) kronor.

§ 2

Detta avtal gäller till och med 31 december 2012.

§ 3

Detta avtal är till alla delar förfallet om bolaget, innan utgången av detta avtal enligt § 2, inlämnar byggnmälan för utbyggnad av byggrätten enligt tomträttsavtalet.

§ 5

Detta avtal får ej inskrivas.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
Dess exploateringsnämnd

KFF Realestate 16 AB

.....

.....

.....

.....

namnförtydligande

namnförtydligande

.....

.....

namnförtydligande

namnförtydligande

Bevittnas:

.....

.....

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Allmänna ledningar på kvartersmark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga B.

2. Allmän gångpassage

Tomträttshavaren medger att det område som på detaljplanekartan, Bilaga B, markerats med d skall vara tillgängligt för gångpassage till tvärbanestationen och centrum. Staden äger rätt att med servitut säkra denna rättighet.

3. Avgäldsreglering

Vid avgäldsreglering skall beaktas att parkeringsbehovet tillgodoses genom parkeringshus.

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Trafikflyget 3, nedan kallad staden, och Kommanditbolaget Trafikflyget 3, org nr 969657-7866, i egenskap av tomträttshavare till fastigheten Trafikflyget 3, nedan kallad bolaget, har träffats följande

Tilläggsavtal

till tomträttsavtal av den 24 november 2006 avseende fastigheten Trafikflyget 3 inom Bromma församling.

§ 1

Fastigheten Trafikflyget 3 har, i överensstämmelse med gällande detaljplan för kvarteret, ombildats genom lantmäteriförrättningar som vunnit laga kraft. Arealen har därigenom ökat från 5 446 kvm till 15 000 kvm.

§ 2

Fastighetens avgäldsgrundande yta ändras till 5 615 kvm BTA.

§ 3

Staden och bolaget är ense om att den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Trafikflyget 3 ska vara enmiljonsjuhundrasjuttiotvåtusen (1.772.000) kronor.

§ 4

Staden och bolaget är ense om att överenskommelse för Trafikflyget 3, daterad 24 november 2006, upphör att gälla vid detta tilläggsavtals träffande.

§ 5

I övrigt gäller tomträttsavtalet med tidigare överenskommelse på oförändrade villkor.

§ 6

Staden åtar sig att inskrivning av detta tilläggsavtal, medan bolaget betalar kostnaderna för inskrivning.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
Dess exploateringsnämnd

.....

.....

namnförtydligande

.....

.....

Kommanditbolaget Trafikflyget 3

.....

.....

namnförtydligande

.....

.....

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträten till fastigheten Trafikflyget 3, nedan kallad staden, och Kommanditbolaget Trafikflyget 3, org nr 969657-7866, i egenskap av tomträtthavare till fastigheten Trafikflyget 3, nedan kallad bolaget, har träffats följande

Sidoavtal

till tomträttsavtal av den 24 november 2006 avseende fastigheten Trafikflyget 3 inom Bromma församling.

§ 1

Fastighetens avgäldsgrundande yta är 3 270 kvm BTA.

§ 2

Staden och bolaget är ense om att tomträttsavgälden för tomträten Trafikflyget 3 ska vara enmiljontvåhundraåttatusen (1.208.000) kronor.

§ 3

Detta avtal gäller till och med 31 december 2012.

§ 4

Detta avtal är till alla delar förfallet om bolaget, innan utgången av detta avtal enligt § 3, inlämnar bygganmälan för utbyggnad av byggrätten enligt tomträttsavtalet.

§ 5

Detta avtal får ej inskrivas.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
Dess exploateringsnämnd

.....

.....

namnförtydligande

.....

.....
namnförtydligande

Bevittnas:

Kommanditbolaget Trafikflyget 3

.....

.....

namnförtydligande

.....

.....
namnförtydligande

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Trafikflyget 4, nedan kallad staden, och Kommanditbolaget Trafikflyget 4, org nr 969657-7858, i egenskap av tomträttshavare till fastigheten Trafikflyget 4, nedan kallad bolaget, har träffats följande

Tilläggsavtal

till tomträttsavtal av den 6 mars 1996 avseende fastigheten Trafikflyget 4 inom Bromma församling.

§ 1

Fastighetens avgäldsgrundande yta består av 8 900 kvm BTA hotell/kontor och 1 900 kvm BTA handel.

§ 3

Staden och bolaget är ense om att den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Trafikflyget 4 ska vara enmiljonfyrahundranittiofemtusen (1.495.000) kronor.

§ 4

I övrigt gäller tomträttsavtalet med tidigare överenskommelse på oförändrade villkor.

§ 5

Staden åtar sig att inskrivning av detta tilläggsavtal, medan bolaget betalar kostnaderna för inskrivning.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

.....
.....

namnförtydligande

.....
.....

namnförtydligande

Bevittnas:

.....
.....

Kommanditbolaget Trafikflyget 4

.....
.....

namnförtydligande

.....
.....

namnförtydligande

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Trafikflyget 4, nedan kallad staden, och Kommanditbolaget Trafikflyget 4, org nr 969657-7866, i egenskap av tomträttshavare till fastigheten Trafikflyget 4, nedan kallad bolaget, har träffats följande

Sidoavtal

till tomträttsavtal av den 6 mars 1996 avseende fastigheten Trafikflyget 4 inom Bromma församling.

§ 1

Fastigheten har genom tillfälligt bygglov medgivits ändrad användning. Det tillfälliga bygglovet är giltigt till och med 2010-01-31. Staden medger bolaget att bedriva den ändrade användningen genom detta avtals villkor.

§ 2

Fastighetens avgäldsgrundande yta är ändrat till 7 400 kvm BTA för kontor och 3 400 kvm BTA för handel.

§ 3

Staden och bolaget är ense om att tomträttsavgälden för tomträtten Trafikflyget 4 ska vara enmiljonsekhundratrettiofemtusen (1.635.000) kronor.

§ 4

Detta avtal gäller till och med 31 januari 2010.

§ 5

Detta avtal får ej inskrivas.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
Dess exploateringsnämnd

.....

.....

namnförtydligande

.....

.....

namnförtydligande

Kommanditbolaget Trafikflyget 4

.....

.....

namnförtydligande

.....

.....

namnförtydligande

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträten till fastigheten Trafikflyget 5, nedan kallad staden, och Kommanditbolaget Trafikflyget 5, org nr 969657-7403, i egenskap av tomträtthavare till fastigheten Trafikflyget 5, nedan kallad bolaget, har träffats följande

Tilläggsavtal

till tomträttsavtal av den 24 november 2006 avseende fastigheten Trafikflyget 5 inom Bromma församling.

§ 1

Fastigheten får användas enligt nedanstående

Hangar 3	
Plan 1 = kv (mörk BTA)	9565 kvm BTA
Plan 2 = bv (ljus BTA)	9713 kvm BTA
Plan 3 = entresol (ljus BTA)	5053 kvm BTA

Länk D	
Plan 1 = kv (mörk BTA)	2355 kvm BTA
Plan 2 = bv (ljus BTA)	1954 kvm BTA
Plan 3 = öv (ljus BTA)	1507 kvm BTA

§ 2

I övrigt gäller tomträttsavtalet med tidigare överenskommelse på oförändrade villkor.

§ 3

Staden åtar sig att inskrivning av detta tilläggsavtal, medan bolaget betalar kostnaderna för inskrivning.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

.....

.....

namnförtydligande

.....

namnförtydligande

Kommanditbolaget Trafikflyget 5

.....

.....

namnförtydligande

.....

namnförtydligande

1

SAMARBETSAVTAL

för genomförande av etapp 3 (byggnad H4 och H5) vid handelsområdet Bromma Center

mellan

å ena sidan

Bromma Center Södra AB

och

å andra sidan

KFF Realestate 12 AB

KFF Realestate 13 AB

KFF Realestate 15 AB

KFF Realestate 16 AB

1

Bromma Center Södra AB (org. nr. 556671-5404) (nedan benämnd "BCS") å ena sidan och KFF Realestate 12 AB, (org. nr. 556743-0177), KFF Realestate 13 AB, (org. nr. 556743-0227), KFF Realestate 15 AB (org. nr. 556743-0243) och KFF Realestate 16 AB (org. nr. 556743-0250) å andra sidan (gemensamt benämnda "KFF-bolagen") har denna dag ingått nedanstående samarbetsavtal ("Avtalet"). BCS och KFF-bolagen benämns gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

1. BAKGRUND

- 1.1 Stockholms stad äger fastigheterna Ulvsunda 1:1, Riksby 1:4 samt Trafikflyget 1, 3 och 5. KFF-bolagen innehar fastigheterna Trafikflyget 1, 3 och 5 med tomträtt och Riksby 1:4 och del av Ulvsunda 1:1 med arrenderätt. BSC innehar del av fastigheten Ulvsunda 1:1 med arrenderätt ("Fastigheterna").
- 1.2 Parterna skall träffa var sitt exploateringsavtal med Stockholms stad som avser handelsområdet vid Bromma flygplats ("Exploateringsavtalen"). Parterna avser att uppföra ny bebyggelse för kommersiell verksamhet inom det s.k. Exploateringsområdet enligt markering för röd färg för BCS och markering med blå färg för KFF-bolagen på bilagd karta Bilaga 1.2 ("Projektet"). Stockholms stad skall i samband med Exploateringsavtalen upplåta var sin tomträtt till Parterna till del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och Parterna skall i samband med detta samverka avseende projektering, byggnation och inrättande av gemensamhetsanläggningar som påverkar båda Parters fastigheter. Enligt Exploateringsavtalen skall även fastighetsbildning ske avseende delar av Exploateringsområdet och i samband med detta skall gemensamhetsanläggningar i form av bland annat infart/utfart och körytor inrättas. Vidare skall tillägg till tomträttsavtal göras.
- 1.3 Exploateringsområdet är föremål för ny planläggning i enlighet med förslag till detaljplan etapp 3 (Detaljplaneförslag Dp 2004-14499-54, nedan "Detaljplanen") av handelsområdet vid Bromma flygplats. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft senast 2009-12-31. Detaljplanens syfte är bl. a. att ersätta befintliga byggnader med större bebyggelse för handel.
- 1.4 Parterna har enligt Exploateringsavtalen åtagit sig att gemensamt söka, bekosta och medverka till genomförandet av gemensamhetsanläggningar.
- 1.5 För att Parterna skall kunna genomföra Projektet krävs visst samarbete mellan Parterna.
- 1.6 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna enats om följande Avtal.

2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

- 2.1 Parterna skall gemensamt söka, bekosta samt medverka till erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar som är gemensamma för Parterna enligt Bilaga 2.1 på de villkor som närmare följer av detta Avtal.
- 2.2 Kostnaderna skall fördelas i enlighet med vad som framgår av punkt 4 nedan. Avtalet omfattar endast kostnader som uppkommit efter datumet för detta Avtal.
- 2.3 Servitut kan komma att inrättas till förmån för BCS så att BCS får tillgång till en egen garageramp väster om byggnad H5 samt till en entré i nordvästra delen av byggnad H5.
- 2.4 Andra servitut kan komma att inrättas på Parts fastighet till förmån för den andre Partens

fastighet främst för s.k. utrymningsvägar.

3. PROJEKTERING OCH GENOMFÖRANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

3.1 Parterna är överens om att följande alternativ kan bli aktuella:

3.1.1 Båda Parter påbörjar byggnation på sin respektive fastighet samtidigt.

3.1.2 BSC påbörjar byggnation på sin fastighet före KFF-bolagen.

3.1.3 KFF-bolagen påbörjar byggnation på sin fastighet före BCS.

3.2 Ansvarsfördelning avseende projektering, upphandling och genomförande:

3.2.1 Område 1-4 nedan framgår av Bilaga 3.2.

3.2.2 Följande ansvarsfördelning skall gälla om båda parter påbörjar byggnation på sin respektive fastighet samtidigt:

3.2.2.1 Område 1

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.2.2 Område 2

BCS projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.2.3 Område 3

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.2.4 Område 4

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3 Följande ansvarsfördelning skall gälla om någon av Parterna påbörjar byggnationen:

3.2.3.1 Område 1

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3.2 Område 2

Den Part som påbörjar byggnation av byggnad H4 alternativt byggnad H5 först skall projektera och ansvara för genomförandet. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3.3 Område 3

Den Part som påbörjar byggnation av byggnad H4 alternativt byggnad H5 först skall projektera och ansvara för genomförandet. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3.4 Område 4

KFF-bolagen projekterar gemensam infart till garage. Den Part som påbörjar byggnation av byggnad H4 alternativt byggnad H5 först ansvarar för genomförandet. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

Om byggnad H5 byggs före byggnad H4 kan det bli aktuellt med en provisorisk in- och utfart till byggnad H5:s garage.

4. **FÖRDELNING AV KOSTNADER FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

4.1 **Kostnader för projektering**

- 4.1.1 Projekteringskostnader, vilket avser kostnader för externa konsulter samt myndighetskostnader, skall fördelas mellan parterna i enlighet med den fördelningsprincip som fastställs i samband med lantmäteriförrättning av respektive gemensamhetsanläggning.
- 4.1.2 Preliminärt skall BCS betala 40 % av kostnaderna avseende Område 1 & 2, 50 % av kostnaderna avseende Område 3 och 60 % av kostnaderna avseende Område 4. Resterande kostnader betalas av KFF-bolagen. Parterna skall försöka tillse att respektive part direkt faktureras sin del av kostnaden i enlighet med den preliminära fördelningsprincip som Parterna kommit överens om för respektive Område. I annat fall skall den Part som är beställare av byggnationen ha rätt att kräva att den andre Parten betalar sin del av byggkostnaderna i enlighet med lyftplan.
- 4.1.3 Efter det att lantmäteriförrättningen fastställt fördelningsprincipen skall avräkning ske så att den slutliga fördelningen av kostnader mellan Parterna fastställs i enlighet med denna.
- 4.1.4 För Område 1, 2, 3 och 4 är det verifierade projekteringskostnader som skall fördelas.

4.2 **Kostnader för genomförande**

- 4.2.1 Kostnader för genomförande av gemensamhetsanläggningar skall fördelas enligt den fördelningsprincip som fastställs i samband med lantmäteriförrättning av respektive gemensamhetsanläggning.
- 4.2.2 Preliminärt skall BCS betala 40 % av kostnaderna avseende Område 1 & 2, 50 % av kostnaderna avseende Område 3 och 60 % av sådana kostnader avseende Område 4. Resterande kostnader betalas av KFF-bolagen. Parterna skall försöka tillse att respektive Part direkt faktureras sin del av kostnaden i enlighet med den preliminära fördelningsprincip som Parterna kommit överens om för respektive Område. I annat fall skall den Part som är beställare av byggnationen ha rätt att kräva att den andre Parten betalar sin del av byggkostnaderna i enlighet med lyftplan.
- 4.2.3 Efter det att lantmäteriförrättningen fastställt fördelningsprincipen skall avräkning ske så att den slutliga fördelningen av kostnader mellan Parterna fastställs i enlighet med denna. För Område 1, 2 och 3 är det verifierade genomförandekostnader som ska fördelas. För Område 4 har Parterna överenskommit att den kostnad för genomförande som skall fördelas uppgår till SEK

20.000:- exklusive mervärdeskatt per kvm BTA i kostnadsläge mars 2009. Vid genomförandetidpunkten skall denna kostnad justeras enligt Entreprenadindex E84 littra 121. Slutlig yta fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

5. FÖRDELNING AV ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga kostnader som kan uppstå i enlighet med detta Avtal skall fördelas på så sätt att BCS skall svara för 60 % och KFF-bolagen skall svara för 40% av sådana kostnader, såvida inte annan överenskommelse träffas. Vardera Parten skall stå för interna kostnader.

6. TIDPLAN OCH SAMORDNING

- 6.1 Parterna har tillsammans med Stockholms Stad upprättat och överenskommit om en preliminär tidplan av 2008-11-26 för arbetets genomförande, Bilaga 6.1 ("Tidplanen").
- 6.2 Parterna skall vardera utse en representant som skall svara för den kontinuerliga samordningen av samarbetet avseende tid, utformning och kvalitet i enlighet med Avtalet.
- 6.3 Parterna är överens om att KFF-bolagen skall ombesörja rivning av den s.k. Simulatorbyggnaden. Rivningen skall ske senast vid den tidpunkt då Hangar 3 är färdigställd, dock tidigast 2010 12 31. Byggnaden kan kvarstå efter detta datum tills dess BCS genom en skriftlig underrättelse till KFF-bolagen begär att den skall rivas, alternativt att KFF-bolagen genom en skriftlig underrättelse till BCS meddelar att rivning kommer att ske. Sådant meddelande från BCS respektive KFF-bolagen ska vara KFF-bolagen respektive BCS tillhanda senast sex månader innan byggnaden skall vara riven. BCS är medveten om att Staden kan påkalla rivning av Simulatorbyggnaden när snabbspårvägen ska byggas, dock ej tidigare än 2010 12 31. Om Staden påkallar rivning skall KFF-bolagen underrätta BCS senast 6 månader innan byggnaden ska vara riven. I samband med rivningen övertar BCS ansvaret för omläggning av den el- och vattenförsörjning som idag försörjs från Simulatorbyggnaden till BCS nuvarande fastigheter och svarar för de kostnader som uppkommer med anledning av detta.
- 6.4 Parterna förbinder sig att inte bestrida eller överklaga varandras bygglovsansökningar såvida de inte uppenbarligen strider mot detaljplanens intentioner eller är till uppenbarligt men för den andre Parten.
- 6.5 Parterna förbinder sig att samverka med AB Storstockholms Lokaltrafik, SL, beträffande spårvägsutbyggnaden genom området, i enlighet med Avtal avseende reservat för Tvärbanan i Bromma Center, som kommer att tecknas mellan Staden och SL.

7. INVESTERINGSBESLUT

Parterna är medvetna om att alla investeringsbeslut eller andra beslut som kräver firmateckning av respektive Part måste godkännas i respektive Parts styrelse eller undertecknas av behöriga firmatecknare.

8. TEKNIK & MILJÖ

- 8.1 Parterna skall om möjligt samordna grundläggningsmetoden i syfte att optimera kvalitet och ekonomi.
- 8.2 Vardera Parts fastighet skall utrustas med egen teknisk försörjning.
- 8.3 Part får ej påverka grundvattennivåer genom sitt projekt.
- 8.4 Parterna skall samarbeta i säkerhetsfrågor.

9. PARKERING

Vardera Parts fastighet skall utrustas med erforderligt antal parkeringsplatser enligt beräkning som minst motsvarar 50 parkeringsplatser per 1 000 kvm LOA för dagligvaror samt 35 parkeringsplatser per 1 000 kvm LOA övrig handel.

10. KOMMERSIELL VERKSAMHET

Parterna är väl införstådda med att den andra Parten ska kunna bedriva kommersiell verksamhet på sin respektive fastighet under den tid som den ena eller båda Parter genomför Projektet. Vardera Part förbinder sig att tillse att Projektet inte i onödan stör den verksamhet som pågår på den andre Partens respektive fastighet. Parterna är överens om att vid varje tid tillse att hålla respektive projektområde inhägnat samt hålla sådan ordning som rimligen kan krävas med hänsyn till Projektets omfattning. Parterna är överens och åtar sig att planera åtgärder och arbeten så att angränsande fastigheter inte drabbas av onödiga störningar och inskränkningar på grund därav.

11. ARKITEKTER

Parterna skall anlita gemensam arkitekt för att säkerställa detaljplanens intentioner. Kostnaderna för detta skall bäras av Parterna med hälften vardera.

12. GILTIGHET

Detta Avtal är för sin giltighet beroende av att dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2009-12-31 godkänner respektive Parts exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft, dels att ny detaljplan enligt ovan antas före 2009-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

13. ÖVRIGT

Part kan ej överlåta eller överföra sina åtaganden och skyldigheter enligt detta Avtal på annan med mindre än att Parts rätt till fastighet inom detaljplaneområdet överförs till annan part, varvid Part skall så långt möjligt tillse att den nya fastighetsägaren ansluter till och fullt ut inträder i sin företrädares ställe i enlighet med detta Avtal.

14. MEDDELANDEN

- 14.1 Uppsägning eller andra meddelanden skall ske genom bud, rekommenderat brev eller telefax till

Parternas senast uppgivna adresser eller telefax nummer. Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda

- A. om avlämnat med bud: vid överlämnandet;
- B. om avsänt med rekommenderat brev: två (2) dagar efter avlämnande för postbefordran; eller
- C. om avsänt med telefax: vid mottagandet av faxkopian eller på grund av avsändarens faxkvitto på mottagen sändning.

14.2 Adressändring skall meddelas den andra Parten på sätt föreskrivs i denna bestämmelse.

15. ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

16. FULLSTÄNDIG REGLERING

Detta Avtal med dess bilagor ersätter alla tidigare skriftliga och muntliga avtal och överenskommelser mellan Parterna och Parterna är överens om att alla tidigare skriftliga och muntliga avtal och överenskommelser per detta datum är fullständigt reglerade och att inga utestående krav mellan Parterna kvarstår.

17. PASSIVITET

Parts underlåtenhet att utnyttja någon rättighet enligt detta Avtal eller underlåtenhet att påtala visst förhållande hänförligt till Avtalet skall inte innebära att Part frånfallit sin rätt i sådant avseende.

18. ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN

Om förutsättningarna för detta Avtal i väsentlig mån skulle ändras eller om Avtalet till följd av ändring i lag eller annan omständighet utom Parternas kontroll inte skulle kunna tillämpas i enlighet med Parternas intentioner, skall på begäran av Part förhandlingar inledas i syfte att anpassa Avtalet till de ändrade förhållanden som då råder.

19. AVTALSTID

Detta Avtal gäller från och med undertecknandet av avtalet och under en period av fem (5) år därefter. Avtalet skall sägas upp med en uppsägningstid om sex (6) månader, annars löper Avtalet vidare med två (2) år för varje gång med samma uppsägningstid.

20. TVIST

Twist i anledning av detta Avtal skall avgöras genom skiljedom i enlighet med Stockholms Handelskammars skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet skall hållas i Stockholm.

Stockholm den

BROMMA CENTER SÖDRA AB

Stockholm den

KFF REALESTATE 12 AB

KFF REALESTATE 13 AB

KFF REALESTATE 15 AB

KFF REALESTATE 16 AB

Version 2009-03-10

ÖVERENSKOMMELSE OM INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING I BROMMA CENTER

1. Bakgrund

Det befintliga handelsområdet vid Bromma Flygplats är föremål för ny planläggning. Den nya planens syfte är bl.a. att ersätta dagens barackbebyggelse med nya större byggnader för handel (ev. också verksamheter) och förbereda Tvärbanans dragning genom området.

Handelsområdet avses indelas i flera fastigheter och till dessa fastigheter hör gemensamma anläggningar i form av garage, parkeringsytor, körytor, lastgata mm som sedan förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningsförvaltningen avser samtliga gemensamma anläggningar enligt nedan, beslut rörande en anläggning fattas dock endast av de delägande fastigheterna inom respektive gemensamhetsanläggning och då genom huvudtalsmetoden, dvs en röst per fastighet. Vid ekonomiska frågor och om någon så begär sker röstning enligt beslutade andelstal, en delägare kan då ha max 1/5 av rösterna.

Kostnader för anläggningarnas reinvestering och kommande drift regleras enligt andelstal nedan. Kostnader för nyanläggning i samband med exploatering regleras i särskilt avtal mellan parterna.

Inför bildande av gemensamhetsanläggningarna träffas härmed denna överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och tomträttshavare.

2. Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas och bestå av följande:

a. Ga:1

Infartsväg med därtill hörande anläggningar (belysning, ventilation, skyltar, oljeavskiljare), sprinklers, portar, grindar, markvärme vid infart, uppvärmning, skärmtak och ramper.

Deltagande fastigheter: Fastighet A, C och Trafikflyget 5.
För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet C.

Området är markerat med ga:1 och röd färg på bifogad karta, bilaga 1 och 3b. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:2

Parkeringsgarage med därtill hörande anläggningar (belysning, ventilation, skyltar, oljeavskiljare), sprinklers och utrymningstrappor.

Deltagande fastigheter: Fastighet C och Trafikflyget 5.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet C och Trafikflyget 5.

Området är markerat med ga:2 och mörkblå färg på bifogad karta, bilaga 2 och 3a. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:3

Parkeringsytor i markplan på fastigheten Trafikflyget 1, 5 och Ulvsunda 1:1 (nedanför fastighet Trafikflyget 4) med därtill hörande anläggningar (belysning, gångytor, skyltar, kundvagnsställ, oljeavskiljare) samt ytor runt byggnaderna på fastigheterna Trafikflyget 1, 5, Trafikflyget 3/Riksby 1:4 och Ulvsunda 1:1. Ga:n sträcker sig ner till tätskiktet på fastighet Trafikflyget 5. Tätskiktet ingår i ga:3.

Deltagande fastigheter: Fastighet C, Trafikflyget 1, 4, 5 och Trafikflyget 3/Riksby 1:4.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet Trafikflyget 1, 5, Trafikflyget 3/Riksby 1:4 och Ulvsunda 1:1.

Området är markerat med ga:3 och gul färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:4

Väg och gång- och cykelväg. Vägarnas bredd, sträckning och standard skall motsvara en normal angöringsväg för planlagd handelsplats.

Deltagande fastigheter: Fastighet A, C, Trafikflyget 1, 5 och Trafikflyget 3/Riksby 1:4.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet A, B, Trafikflyget 1, 5, Trafikflyget 3/Riksby 1:4 och Ulvsunda 1:1.

Området är markerat med ga:4 och lila färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:5

Väg från rondellen fram till förgrening vid garageramp, taxiväg från förgreningen upp till torget samt del av torget (=entréytorna).

Deltagande fastigheter: Fastighet A, C och Trafikflyget 5.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet A, B, C och Trafikflyget 5.

Området är markerat med ga:5 och grön färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

b. Ga:6

Lastgata med därtill hörande anläggningar (skyltar, vägtrummor, brunnar, oljeavskiljare, plank (brandskärm)), dagvattenledning, planteringar och belysning mm.

Deltagande fastigheter: Fastighet C, Trafikflyget 1 och 5.
För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet C, Trafikflyget 1 och 5.

Området är markerat med ga:6 och ljusblå färg på bifogad karta, bilaga 1.
Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift.
(ej nyanläggning)

c. Till förmån för

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

d. Särskilda föreskrifter

Anläggningssamfälligheten är skyldig att hålla tillfartsvägarna farbara för motorfordon året om.

e. Onormalt slitage

Om ägare till fastighet eller tomträttshavare som deltar i någon av gemensamhetsanläggningarna tillfälligt använder någon av anläggningarna i väsentligt större omfattning (onormalt slitage) eller för annat ändamål än vad som förutsattes vid fastställandet av andelstalet för driftskostnaderna, är fastigheten skyldig att till samfälligheten betala ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den tillfälliga eller ändrade användningen. Innan nya anläggningsarbeten påbörjas skall anläggningssamfälligheten besiktiga vägarna.

f. Förvaltning

Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening.

g. Andelstal

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna enligt bilaga 4.

Ändring av andelstal kan ske i samband med avstyckning eller annan fastighetsbildning, vid ändrad användning av fastigheten eller då bygglov för ny- eller tillbyggnad beviljats. Ändring av andelstal skall ske genom skriftlig överenskommelse mellan deltagande fastigheter som sedan registreras vid Lantmäterimyndigheten.

h. Utförandetid

Anläggningarna skall vara utförda senast 10 år efter det att anläggningsbeslutet

vunnit laga kraft. Byggs inte anläggningen inom 7 år är anläggningsbeslutet förfallet.

3. Ersättning

Ersättning och reglering av kostnader avseende anläggningarnas byggande regleras i ett särskilt samarbetsavtal. I övrigt utgår ingen annan ersättning mellan fastighetsägarna för markupplåtelsen till gemensamhetsanläggningarna.

Denna överenskommelse är upprättad i 1 (ett) som lämnas till Lantmäterimyndigheten.

För Fastighet A

Bromma Center Södra AB

Fastighet B

Stockholms stad

För Fastighet C

KFF Realstate 16 AB

För Fastighet Trafikflyget 1

KFF Realstate 13 AB

För Trafikflyget 3

KFF Realstate 12 AB

För Trafikflyget 4

KFF Realstate 14 AB

För Trafikflyget 5

För Riksby 1:4

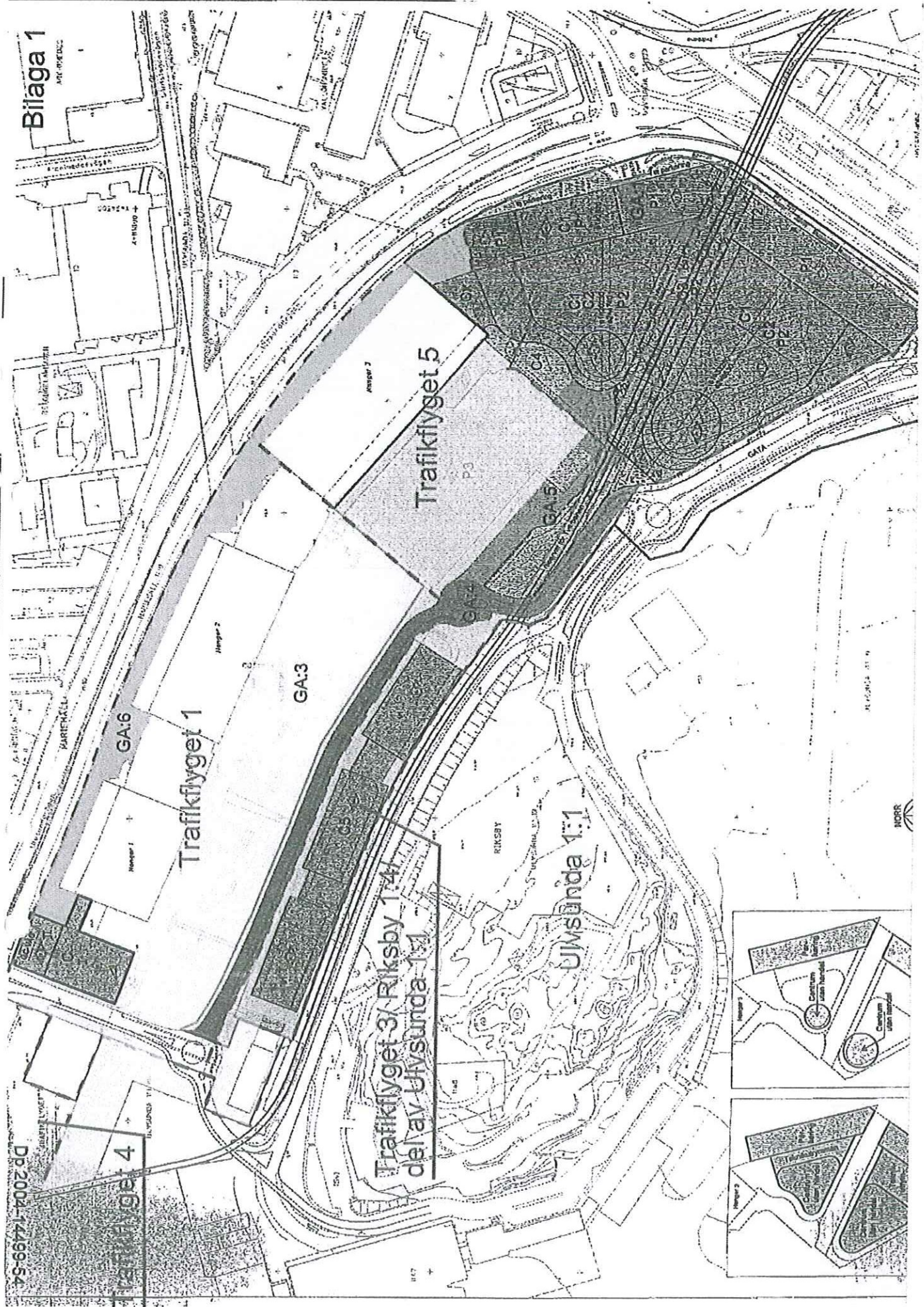
KFF Realestate 15 AB

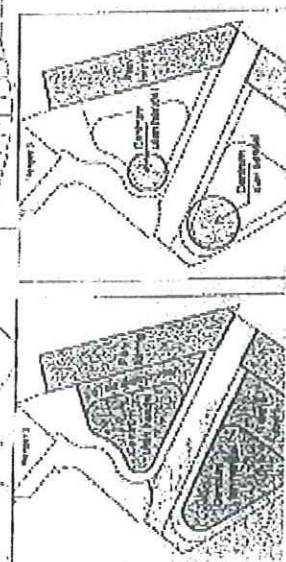
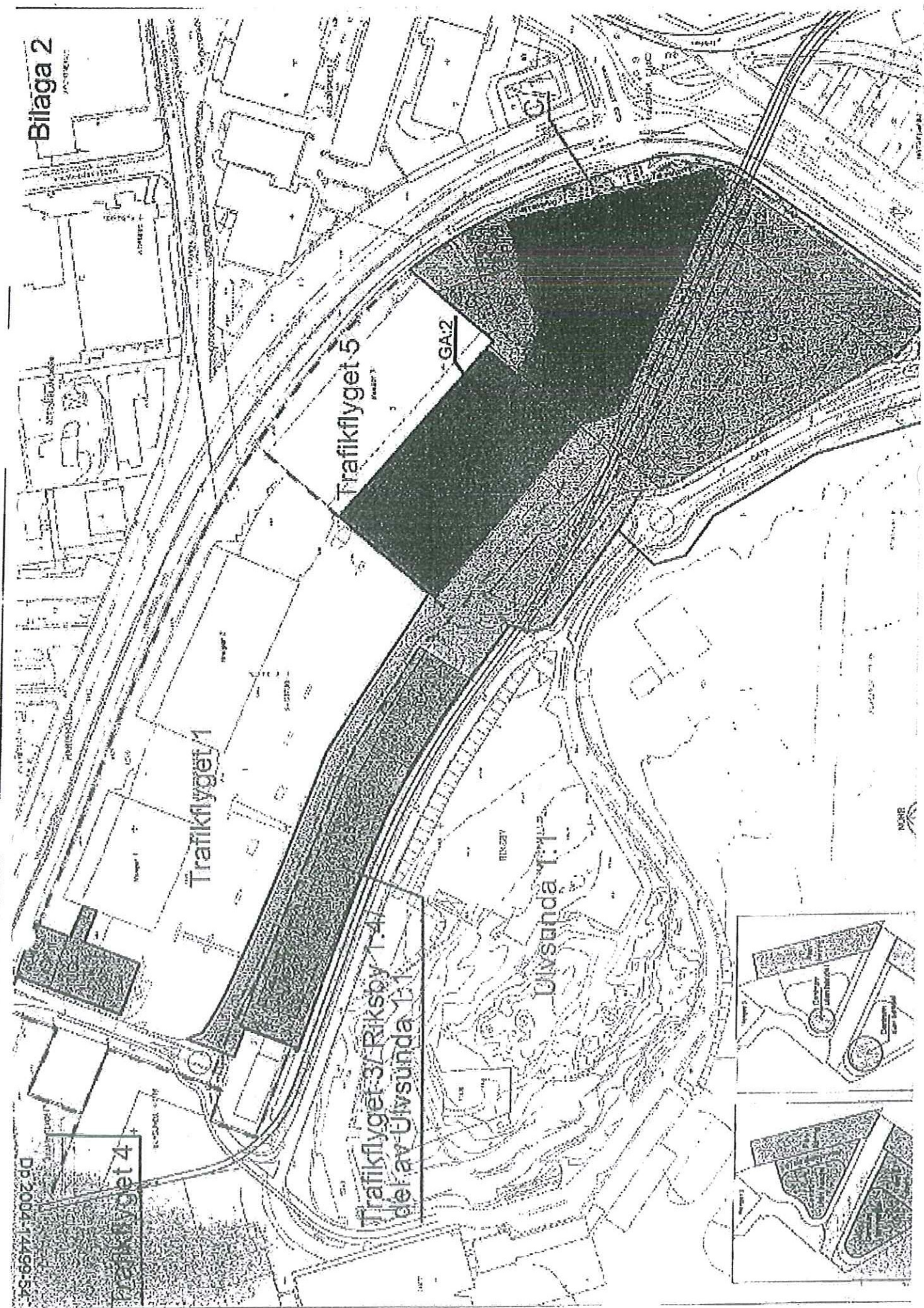
För Ulysunda 1:1

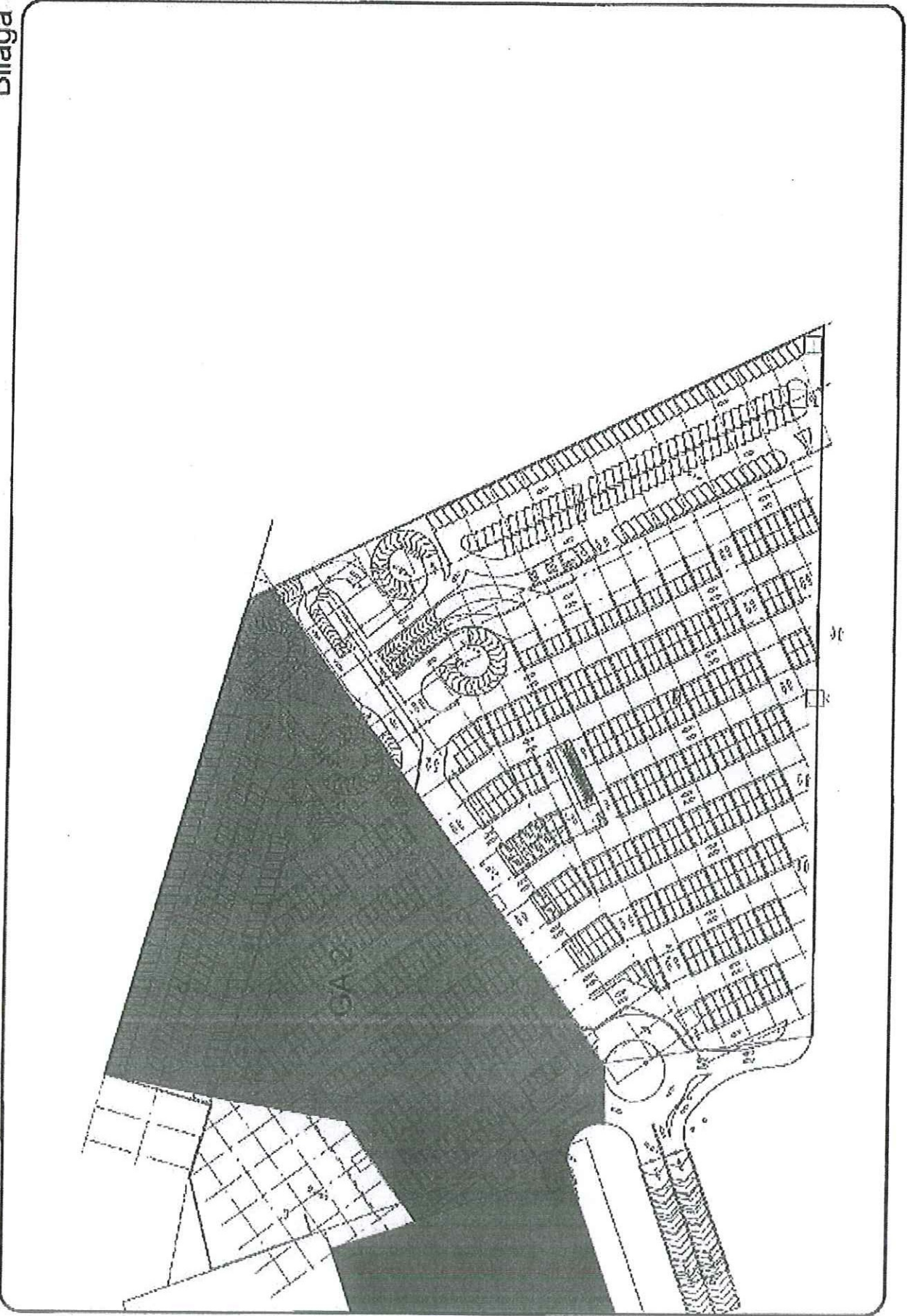
Stockholms stad

Denna överenskommelse godkännes:

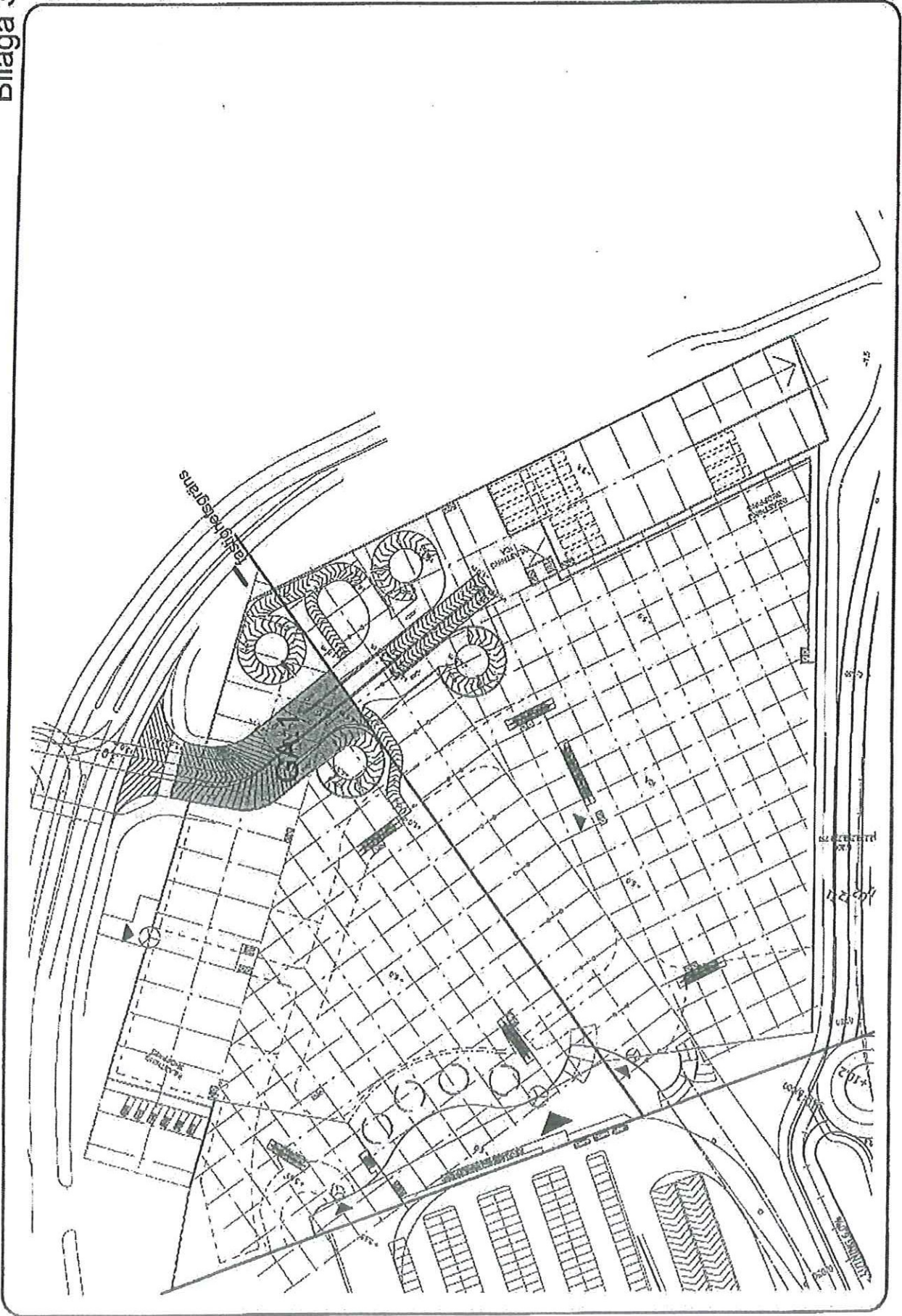
Stockholms Stad såsom fastighetsägare







REVISION CENTER PLAN 2 SCALE 1:1000 A4 SIAIG ORCSDC



ENISE 060500

SKALA 1:1000 A3

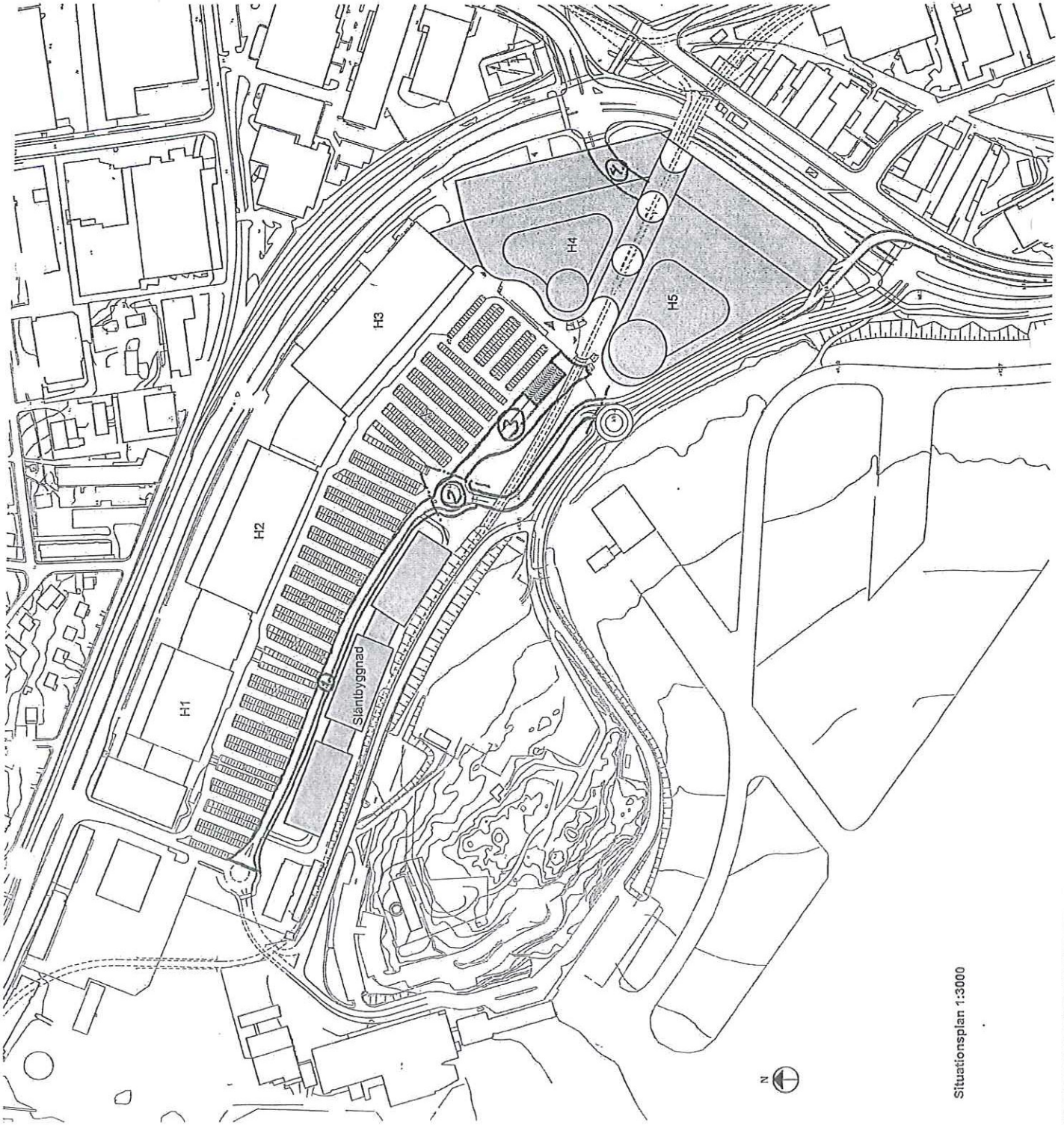
PLAN 1

BIRNMA CENTER

Bilaga 4

Fastighet	Trafikflyget 1	Trafikflyget 3/ Riksby 1:4	Trafikflyget 4	Trafikflyget 5	Ulvsunda 1:1	A	C
LOA kvm	24399	5615	3297	22642		26643	17209
Andelar Ga:1				5,5		27	17
Andelar Ga:2				23			17
Andelar Ga:3	24,5	5,5	1,5	13,5			8,5
Andelar Ga:4	24,5	5,5		23		27	17
Andelar Ga:5				15		27	17
Andelar Ga:6	24,5			23			17

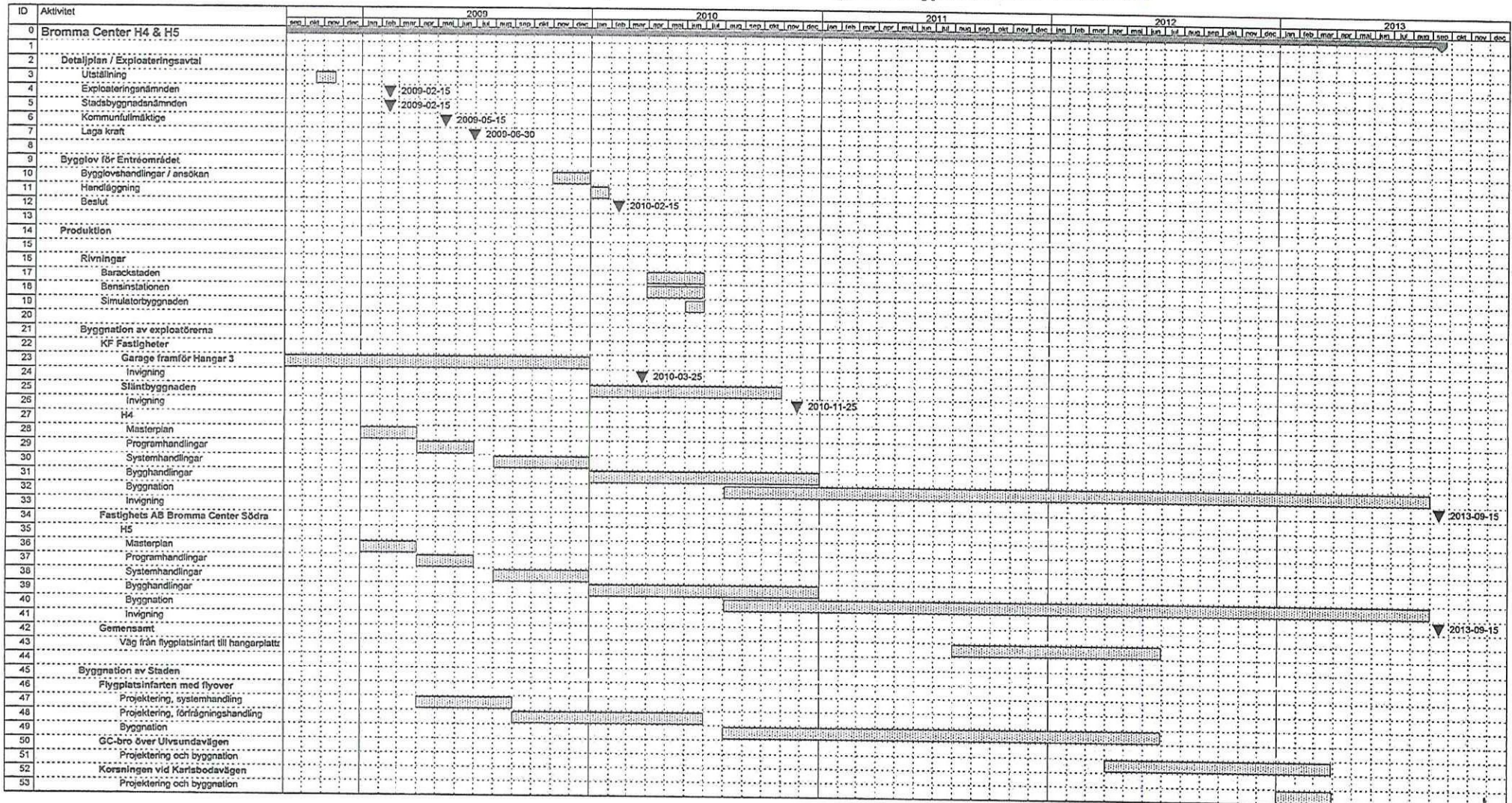
2009-03-10



Situationsplan 1:3000

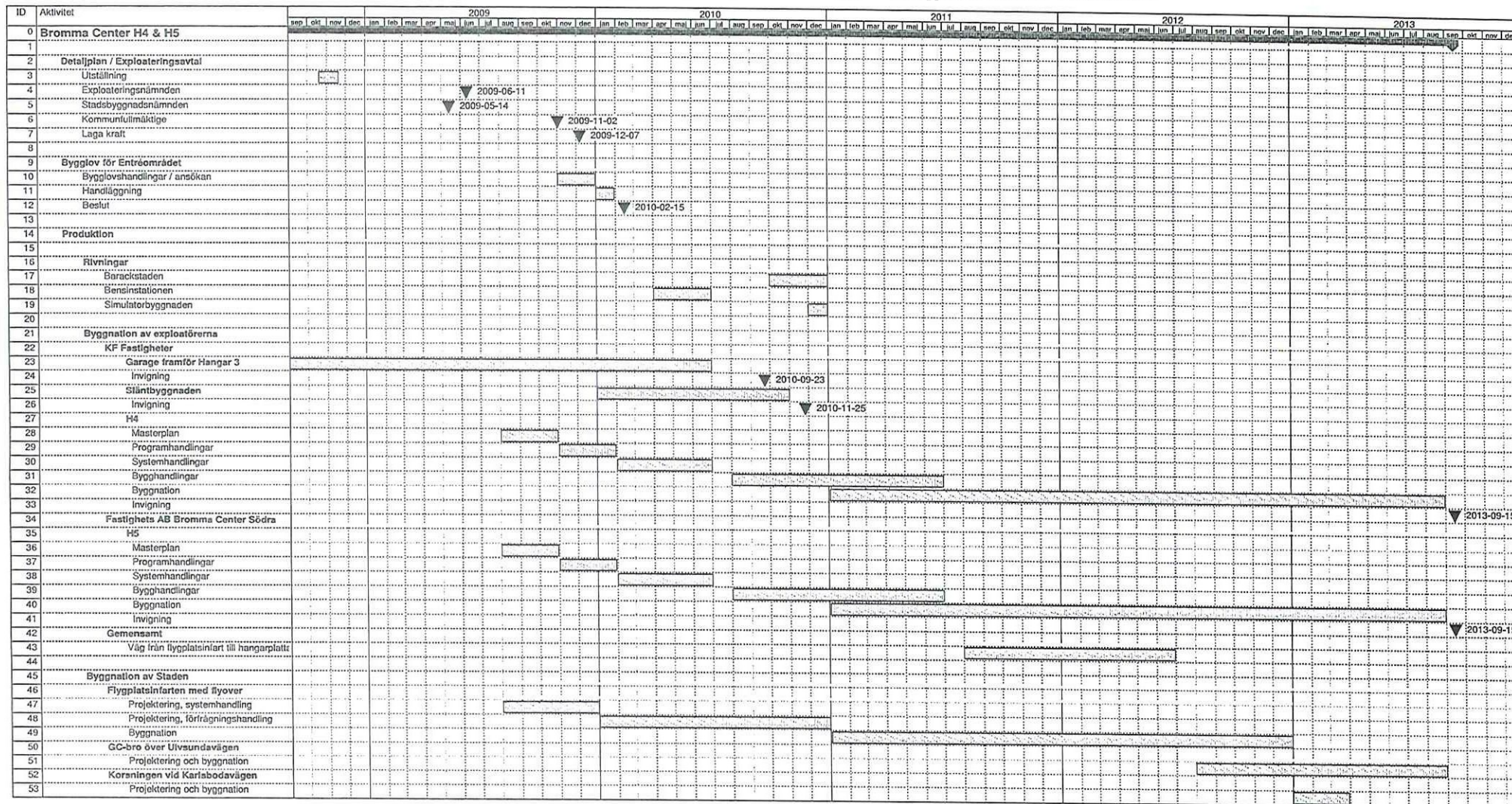
Bromma Center

Preliminär huvudtidplan för arbeten enligt Detaljplan 2004-1499-54



Bilaga 6.1

Bromma Center Preliminär huvudtidplan för arbeten enligt Detaljplan 2004-14499-54



2009-04-29

Bromma handelsområde vid Bromma Flygplats är en sedan länge etablerad handelsplats med en omfattande existerande handel. Stockholms kommun avser att inom handelsområdet möjliggöra ny bebyggelse för handelsändamål och har anvisat mark för detta till två exploatörer, nedan kallad Exploatörerna.

För den planerade bebyggelsen har framtagits förslag till detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma Flygplats, Bromma Center, som utgör del av Ulvsunda 1:1 m.fl. i stadsdelen Riksby i Stockholm, Dp 2004-14499-54, nedan kallad Detaljplanen. Staden avser att inte nyttja det i Detaljplanen utlagda området för reservat för Tvärbanan för centrumändamål innan Tvärbanan är utbyggd.

Tvärbanans Kistagren planeras gå genom det existerande handelsområdet som i enlighet med Detaljplanen avses utvecklas. Banan kommer på bro över Ulvsundavägen och får en hållplats en trappa upp i det nya centrumet. I Detaljplanen finns utrymme för reservat för Tvärbanan, nedan kallat Spårreservatet, bilaga 1. Arbetet med att bygga Tvärbanans Kistagren kan preliminärt påbörjas kring 2013.

Mot ovan angivna bakgrund har Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, nedan kallad staden, och AB Storstockholms Lokaltrafik, nedan kallat SL, träffat följande

A V T A L

avseende reservat för Tvärbanan i Bromma Center

Medgivande

§ 1

Staden medger, på de villkor som framgår av detta avtal och i enlighet med Detaljplanen, härmed SL rätt att ta i anspråk Spårreservatet för att anlägga Tvärbanan inklusive pålgrundläggning, bropelare, brospann med hållplatsfunktioner och teknikutrymmen.

Staden skall säkerställa att Spårreservatet är fritt från anläggningar och hinder vid tidpunkten för SLs byggnation av Tvärbanan, med undantag av vad som anges i nästa stycke.

SL medger Staden, Exploatörerna eller den staden annars sätter i sitt ställe rätt att under tiden för uppförandet av Tvärbanan nyttja områden av Spårreservatet för biltrafik, i enlighet med bilaga 1. Dessa områden skall upprätthållas på Exploatörernas bekostnad under hela genomförandet av Tvärbanan.

SL är införstådd med och accepterar att centrumbyggnaderna och Tvärbanan kan byggas samtidigt och att centrumbyggnaderna kan vara helt klara vid tiden för Tvärbanans byggande.

SLs rätt att disponera Spårreservatet för Tvärbanan skall regleras i särskilt servitutsavtal mellan Staden och Landstinget.

Projektgenomförande

§ 2

Projekteringen och byggandet av Bromma handelscenter ombesörjs av de av staden anvisade exploatörerna och i samråd med SL.

Parterna är överens om att krav på miljöskyddsåtgärder ej införs i Detaljplanen. Med anledning av detta är parterna också överens om att eventuella krav på miljöskyddsåtgärder ska behandlas enligt den metodik som beskrivs i § 5.1 och §5.2 i det mellan Staden, SL och Stockholms läns landsting träffade avtalet "Huvudavtal upprättat 2008-01-15". Staden förbinder sig att tillse att denna hänvisning till § 5.1 och § 5.2 vidare överförs till Exploatörerna genom hänvisning till detta avtal. Parterna är även överens om att genomförandeavtal enligt § 5.3 i ovan nämnda huvudavtal ej behöver träffas inom Detaljplanen.

Staden förpliktar sig att i exploateringsavtal mellan Staden och Exploatörerna tillse att Exploatörerna under den tid SL anlägger Tvärbanan inom Spårreservatet ansvarar för eventuella ekonomiska krav från Exploatörernas hyresgäster på grund av störningar från SLs byggnation som SL inte rimligen kunnat undvika.

SL och Staden skall inför utbyggnaden av Tvärbanan teckna särskilt avtal om genomförande av utbyggnad av Tvärbanan som mer i detalj reglerar utbyggnaden.

Giltighet

§ 3

Detta avtal är förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om

dels SL beslutar att inte anlägga Tvärbanan inom spårreservatet

dels Detaljplanen inte vinner laga kraft

dels Stockholms kommunfullmäktige inte senast 2009-12-31 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft

/

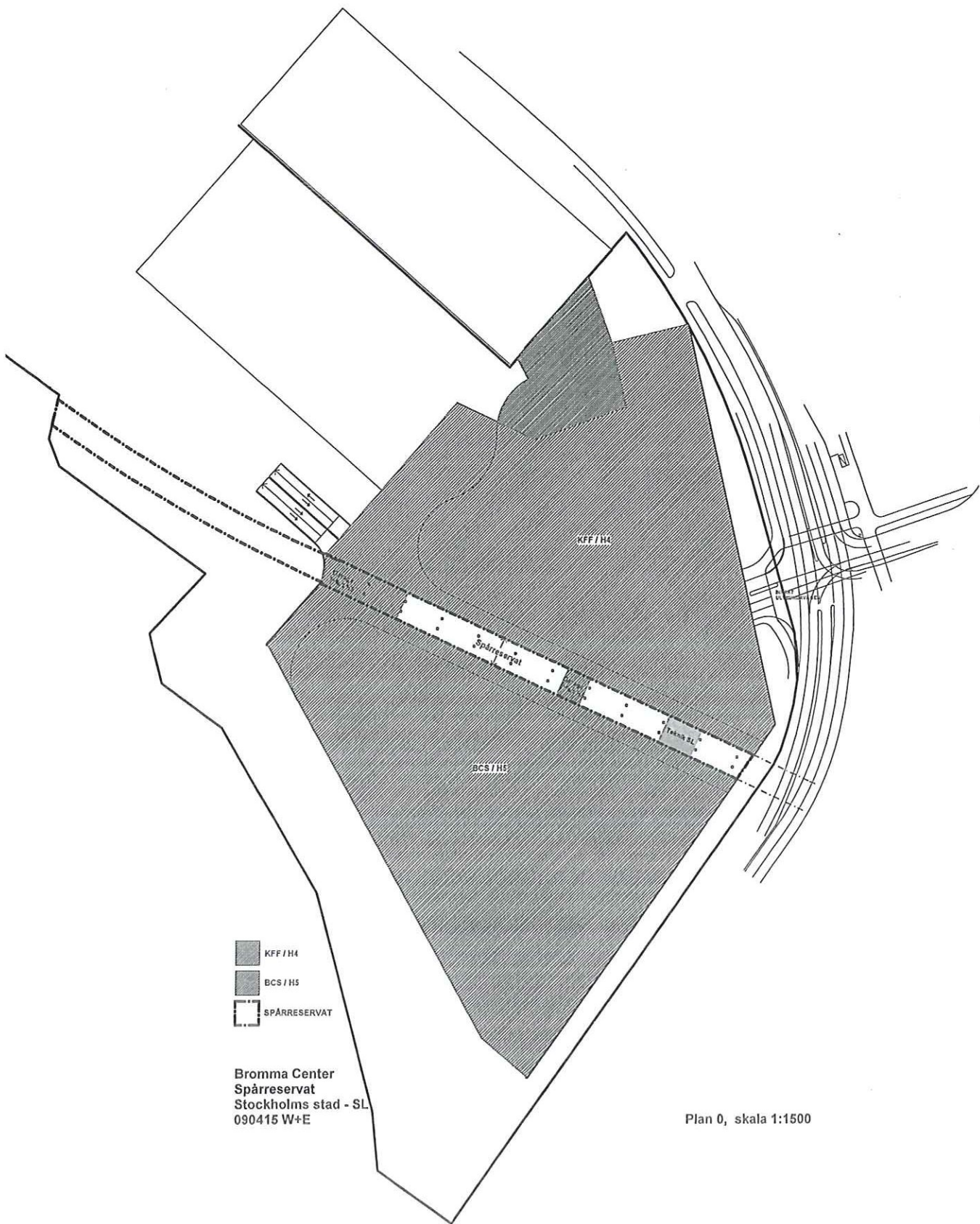
Detta avtal har upprättats och utväxlats i två likalydande exemplar.




Stockholm den
Stockholms kommun genom
Exploateringsnämnden

Stockholm den
AB Storstockholms Lokaltrafik

.....

.....



-  KFF / H4
-  BCS / H5
-  SPÅRRESERVAT

Bromma Center
Spårreservat
Stockholms stad - SL
090415 W+E

Plan 0, skala 1:1500

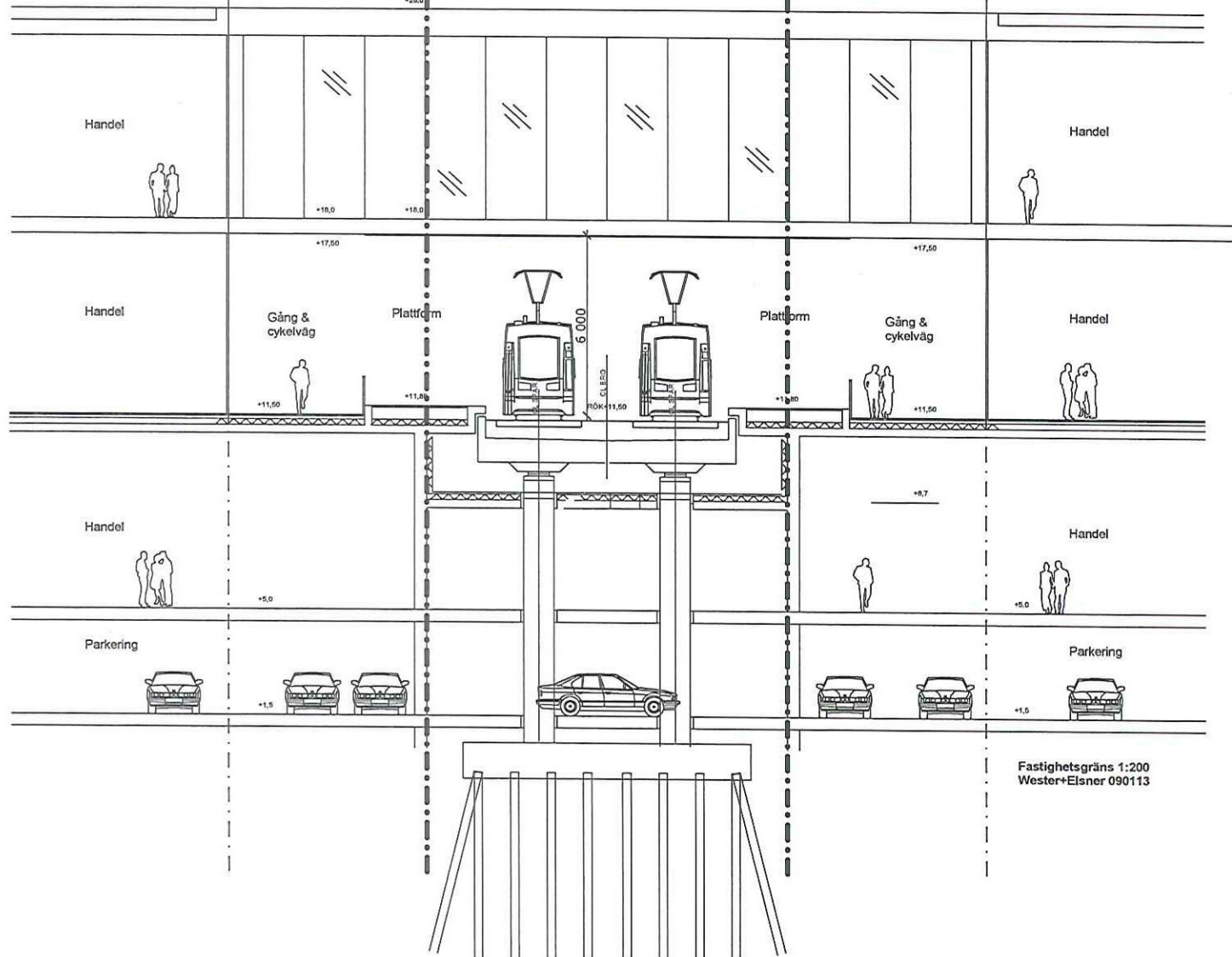
KFF
H4

Fastighetsgräns

Stockholm
Stad / SL

Fastighetsgräns

BCS
H5



Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Brommaporten Kommanditbolag (org.nr. 969679-9841) och Fastighets AB Bromma Center Södra (org.nr. 556721-5404), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)

§ 1

ÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Ägande

Staden är ägare till fastigheten Ulvsunda 1:1. Brommaporten Kommanditbolag innehar del av Ulvsunda 1:1 med arrenderätt och Bolaget avser att uppföra ny bebyggelse för kommersiell verksamhet inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma flygplats antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2004-14499-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogade förslag till tomträtsavtal, bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Om den s.k. Simulatorbyggnaden ej är riven vid tidpunkten för tomträtsupplåtelsen skall Staden och Bolaget träffa sidoavtal till tomträtsavtalet. Sidoavtalet skall reglera nedsättning av avgälden fram till dess att Simulatorbyggnaden är riven enligt bifogade förslag till sidoavtal, bilaga 3.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Wester+Elsner Arkitekter daterade 2008-05-29. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

I avtalet angivet belopp avser prisläge 2010-01-01. Det uppräknas med 0,25% per påbörjat nytt kvartal vid tecknandet av tomträtsavtal efter denna tidpunkt.

På i tomträtsavtalet angiven upplåtelsedag upphör löpande arrendeavtal med Brommaporten Kommanditbolag (kontraksnummer 40789) inom exploateringsområdet att gälla utan föregående uppsägning. Innan arrendeavtalets upphörande men efter det månadsskifte som infaller efter det att kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft skall arrendavgiften nedsättas till samma belopp som det i §2 sidoavtalet för Fastigheten, se bilaga 3.

Senast på dagen för arrendeavtalets upphörande skall Bolaget och Brommaporten Kommanditbolag till Staden erlägga fr.o.m. 2002 obetalda arrendavgifter avseende arrendeavtal med kontraksnummer 40789 jämte dröjsmålsränta enligt räntelagen räknat från respektive kvartalsavgifts förfallodag. Parterna är ense om att upplupna ej erlagda arrendavgifter inklusive dröjsmålsräntan per den 31 mars 2009 uppgår till 1.375.204 kronor. Om denna överenskommelse förfaller är hela den upplupna skulden omedelbart förfallen till betalning. Staden kommer att trots ovanstående fortsätta att kvartalsvis fakturera Brommaporten Kommanditbolag för förfallna arrendavgifter till dess att arrendet upphör.

Inom Fastigheterna finns områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för belysning och ledningar kommer att regleras i tomträtsavtalet, bilaga 2.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med d. Bolaget skall på sin bekostnad svara för att dessa områden skall vara tillgängliga för gångpassage till tvärbanestationen och centrum. Stadens rätt att nyttja dessa områden kommer att regleras i tomträtsavtalet, bilaga 2.

2.3 Fastighetens skick

Bolaget och Brommaporten Kommanditbolag, som har besiktigat och innehar Fastigheten med arrenderätt, med undantag av den så kallade Simulatorbyggnaden som arrenderas av Kommanditbolaget Trafikflyget 5 (som ägs direkt eller indirekt av helägda dotterbolag till KF Fastigheter AB), förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten.

2.4 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten med undantag av den så kallade Simulatorbyggnaden som delvis ligger inom Fastigheten. Denna byggnad skall rivnas av KF Fastigheter AB m.fl. bolag som i avtal med Staden åtagit sig att riva byggnaden senast 2012-12-31 eller tidigare i samband med byggstart av Tvärbanan. Bolaget skall överenskomma med KFF Realestate 12 AB, KFF Realestate 13 AB, KFF Realestate 15 AB och KFF Realestate 16 AB (som alla är direkt eller indirekt dotterbolag till KF Fastigheter AB) om tidplan för rivning vilket regleras i avtal, bilaga 4.

Bolaget ombesörjer och bekostar även rivning inom områden utanför Fastigheten som varit upplåtna med arrenderätt till Brommaporten Kommanditbolag och som ska övertas av Staden.

2.5 Markföreningar

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

Bolaget ansvarar för och bekostar även erforderlig hantering av eventuella markföreningar som krävs för att marken inom de delar av Planområdet som inte ingår i Fastigheten, men som varit upplåten med arrenderätt till Brommaporten Kommanditbolag, skall kunna användas av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolaget ansvarar för att komma överens med nya tomträttshavare, som anvisas av Staden, om det praktiska och administrativa arbetet kring detta.

2.6 Option

Staden medger Bolaget rätt att från och med upplåtelsedagen förvärva Fastigheten för en köpeskilling av 121.250.000 kr i penningvärde 2008-04-01 under förutsättning att Bolaget träffat hyresavtal för ändamålet livsmedelshall för en hyrestid av minst 15 år. Bolagets option att förvärva Fastigheten upphör att gälla 3 år efter den dag då bygganmälan lämnats för uppförandet av bebyggelsen på Fastigheten. Optionen upphör under alla förhållanden och oavsett ovanstående senast 2015-12-31.

Vid påkallande av lösen av optionen skall Bolaget skriftligen underrätta Staden. Överlåtelse av Fastigheten skall ske inom sex månader från den dag då Staden mottagit påkallande av lösen. Bolaget och Staden skall då upprätta överlåtelseavtal. Bolaget skall svara för samtliga lagfartskostnader och övriga med köpet direkt hänförliga kostnader.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad preliminär huvudtidplan, bilaga 6.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, AB Storstockholms lokaltrafik, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall i särskilt avtal, bilaga 4, med KFF Realestate 12 AB, KFF Realestate 13 AB, KFF Realestate 15 AB och KFF Realestate 16 AB reglera bland annat samordning och tidplaner för bolagen.

Bolaget skall i samråd med Staden upprätta deltidplaner, produktionsplaner och färdigplaner för Exploateringsområdet baserade på huvudtidplanen. Bolaget förbinder sig att vid genomförande av nybebyggelsen följa upprättade planer.

Om Tvärbanan byggs samtidigt som Bolagets utbyggnad ansvarar Bolaget för samordning och medger att SL:s byggnation av Tvärbanan därvid skall ha företräde. Om även KF Fastigheter AB m.fl. bolag samtidigt genomför sin utbyggnad skall ansvaret för samordning delas mellan KF Fastigheter AB m.fl. bolag och Bolaget. Bolaget har ej rätt till kostnadsanspråk gentemot Staden eller SL på grund av förseningar m.m. föranledda av ovanstående.

Stadens anläggningsarbeten enligt § 3.2 skall senast vara utförda till dess att handelsytorna i Planområdet i övrigt är färdiga att öppnas.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i denna paragraf.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gångförbindelse över Ulvsundavägen i samband med utbyggnaden av bro för snabbspårvägen.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Bolaget skall på sin bekostnad utföra sina anläggningar så att de uppfyller de krav på miljöskyddsåtgärder för miljöstörningar hänförliga till Tvärbanan i enlighet med avtal mellan Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik, bilaga 7.

Inom och i anslutning till Planområdet ska följande anläggningar projekteras och byggas av Staden men medfinansieras av Bolaget genom exploateringsbidrag. Dessa räknas upp nedan tillsammans med exploateringsbidraget för respektive anläggning. Byggandet av dessa anläggningar skall samordnas med Bolagets exploatering i övrigt.

Bilaga 5a

Karlsbodavägens tillfart mot Ulvsundavägen förses med ett nytt högersvängskörfält. Åtgärden bekostas av Bolaget med en fjärdedel av kostnaden.

Bilaga 5b

En fly-over byggs för trafik söderifrån på Ulvsundavägen. Åtgärden, inklusive sänkning av Flygplatsinfarten i anslutning till denna, bekostas av Bolaget med en tredjedel av kostnaden.

De i bilagorna angivna kostnaderna är uppskattningar samt att anläggningarnas utformning kan komma ändras i det fortsatta projekteringsarbetet. Fördelningen av kostnaderna enligt denna paragraf skall utgå från de faktiska kostnaderna inklusive entreprenadkostnad, eventuellt markförvärv, projektering och projekteringsledning, byggledning, besiktning m.m.

Bolaget skall erlægga 20.000.000 kronor av exploateringsbidragen senast tre månader innan byggstart av fly-over enligt bilaga 5b. Slutreglering av bidragen ska ske senast tre månader efter respektive anläggnings slutbesiktning.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att gemensamt med KFF Realestate 12 AB, KFF Realestate 13 AB, KFF Realestate 15 AB och KFF Realestate 16 AB med en andel av kostnaderna i enlighet med mellan dessa bolag träffat avtal, bilaga 4, söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar som är gemensamma för båda bolagen.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och

grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.4 Avtal med AB Storstockholms lokaltrafik

Staden, som fastighetsägare, avser att träffa avtal, bilaga 7, med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) avseende utbyggnaden av tvärspårvägen. Bolaget skall i förhållande till Staden svara för de åtaganden som Staden och exploatörerna gör i nämnda avtal. Detta inkluderar ej åtaganden Staden gör i kommande genomförandavtal enligt sista stycket §2 i avtalet i bilaga 7 och som går utöver de åtaganden Staden gör i avtalet i bilaga 7.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för all erforderlig flyttning av ledningar inom Fastigheten och, tillsammans med KF Fastigheter AB, inom blivande gemensamhetsanläggningar och inom områden med bestämmelserna C4T1 och T2 i Detaljplanen.

3.6 Krossanläggning m m

I detaljplanen ev angiven parkmark skall av Bolaget med stängsel avstängas från trafik samt upplagsverksamhet under byggnadstiden. Om park- eller gatumark måste nyttjas för etableringsändamål under byggtiden är Bolaget skyldigt att införskaffa erforderliga tillstånd.

Inom Fastigheten får krossanläggning, jordsorteringsverk eller liknande anläggning ej uppföras utan Stadens skriftliga medgivande.

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall där det så erfordras med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Fastigheten och av

Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.11 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Planområdet, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningprogram upprättats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet. Gestaltningprogrammet utgör ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Exploateringsområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.13 Avfallshantering

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

3.14 Tillgänglighet till spårområdet

Bolaget får under den tid som byggnation pågår på Fastigheten vederlagsfritt nyttja spårområdet, i Detaljplanen markerat C4T1, för etablering. Rätten att nyttja området under byggtiden får ej hindra eventuell byggnation av spåranläggning på spårområdet.

Bolaget har rätt att fram till och under uppförandet av spåranläggningen samt då spåranläggningen är tagen i drift nyttja delar av området för biltrafik enligt bilaga 8, vilket skall regleras med nyttjanderättsavtal. Bolaget skall på egen bekostnad säkerställa att detta inte hindrar eller försvårar SLs utbyggnad av spåranläggningen. Bolaget är medveten om att kommunikationen över området kan om så krävs komma att stängas periodvis under tiden då SL genomför sin byggnation.

Bolagets rätt att disponera Stadens mark får efter godkännande av SL regleras i särskilda servitutsavtal mellan Staden och Bolaget som då ersätter nyttjanderättsavtalen.

Bolaget har rätt att efter särskild överenskommelse med SL nyttja mark inom spårområdet för handelsändamål enligt Detaljplanens bestämmelser. En sådan utbyggnad av centrumanläggningen skall regleras i särskilt avtal.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 45.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, att senast 2019-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 15.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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 det.

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse. När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 60.000.000 kronor i penningvärde 2010-01-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighets AB Bromma Center Södra träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 60.000.000 kronor i penningvärde 2010-01-01.

Motsvarande ansvar skall 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 det.”

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

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4. Solidariskt ansvar

Fastighets AB Bromma Center Södra och Brommaporten Kommanditbolag åtar sig att solidariskt gentemot Staden svara för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser och åtaganden enligt detta avtal.

4.3 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2009-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft

dels ny detaljplan enligt punkt 1 antages före 2009-12-31 genom beslut som vinner laga kraft,

Bolaget är medveten 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 antaga 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 har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Bromma Center
Södra

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Brommaporten Kommanditbolag

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med fastighetsindelning samt exploateringsområde
2. tomträttsavtal för byggnad H5
3. sidoavtal till tomträttsavtal för byggnad H5
4. Avtal mellan Bolaget och KFF Realestate 12 AB, KFF Realestate 13 AB, KFF Realestate 15 AB och KFF Realestate 16 AB rörande kostnadsfördelningar, gemensamhetsanläggningar m.m.
5. a-b åtgärder på gatumark
6. preliminär huvudtidplan
7. Avtal mellan Staden och AB Storstockholms lokaltrafik
8. nyttjande av spårreservatet



EXPLOATERINGS
NÄMNDEN

TOMTRÄTTSAVTAL
Nyupplåtelse industri kontor

Fastighet
Trafikflyget Y (Byggnad H5)

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Fastighets AB Bromma Center Södra	Personnr/organisationsnr 556671-5404
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Trafikflyget Y (Byggnad H5)	Kommun Stockholm
Församling Bromma	Stadsdel Riksby
Gatuadress	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum
Åå-mm-dd

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år
10

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum
Åå-mm-dd

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 6.060.000	Kronor/kvartal 1.515.000
------------------------	-----------------------------

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Livsmedelshandel	Antal m ² BTA, U 10.000
Övrig handel	Antal m ² BTA, U 22.800
	Antal m ² BTA, U

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2019-12-31	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres	Kronor 30.000.000	Löpande vite	Kr/Kvartal 1.500.000
---	---------------------	--	----------------------	--------------	-------------------------

Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

Överlåtelsevite Kronor
60.000.000

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 tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren 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 förfalldag till dess betalning sker.

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

3 Ändamål och byggrätt

På 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 tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med ovan angiven byggnadsskyldighet. För varje avslutat kvartal härefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts.

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 bygglovavirendet lämnade föreskrifter.

5 Ändring av utnyttjande

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

6 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivras.

7 Underhåll

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

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

8 Kontroll

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

9 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten 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 åå-mm-dd.

11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om 60 år, räknat från och med åå-mm-dd, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. 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 iståndsättning 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 tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

14 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergtrum samt belysningsanordningar, 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.

Tomträttshavaren 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 upplåtelsestillfället samt för anslutningsavgiften för anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens 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 erlaggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

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

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Allmänna ledningar på kvartersmark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga B.

2. Allmän gångpassage

Tomträttshavaren medger att det område som på detaljplanekartan, Bilaga B, markerats med d skall vara tillgängligt för gångpassage till tvärbanestationen och centrum. Staden äger rätt att med servitut säkra denna rättighet.

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Trafikflyget x, nedan kallad staden, och Fastighets AB Bromma Center Södra, org nr 556671-5404, i egenskap av tomträtthavare till fastigheten Trafikflyget x, nedan kallad bolaget, har träffats följande

Sidoavtal

till tomträttsavtal av den dd.mm.åå avseende fastigheten Trafikflyget x (Byggnad H5) inom Bromma församling.

§ 1

Staden och bolaget är överens om att när bolaget träffat hyresavtal med minst 15 års löptid för livsmedelshall med en yta av minst 10.000 kvm BRA inom fastigheten ska tomträttsavgälden för tomträtten Trafikflyget x vara fyramiljoneråttahundratusen (4 800 000) kronor intill regleringsdagen .

§ 2

Fram till dess att den s.k. simulatorbyggnaden är riven skall oaktat vad som framgår av §1 tomträttsavgälden för tomträtten Trafikflyget x vara åttahundratusen (800 000) kronor, dock senast till och med 31 december 2012.

§ 3

Detta avtal är till alla delar förfallet efter första regleringsdagen.

§ 4

Detta avtal får ej inskrivas.

* * *

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholms kommun genom
Dess exploateringsnämnd

Fastighets AB Bromma Center Södra

.....

.....

.....

.....

namnförtydligande

namnförtydligande

.....

.....

namnförtydligande

namnförtydligande

Bevittnas:

.....

SAMARBETSAVTAL

för genomförande av etapp 3 (byggnad H4 och H5) vid handelsområdet Bromma Center

mellan

å ena sidan

Bromma Center Södra AB

och

å andra sidan

KFF Realestate 12 AB

KFF Realestate 13 AB

KFF Realestate 15 AB

KFF Realestate 16 AB

Bromma Center Södra AB (org. nr. 556671-5404) (nedan benämnd "BCS") å ena sidan och KFF Realestate 12 AB, (org. nr. 556743-0177), KFF Realestate 13 AB, (org. nr. 556743-0227), KFF Realestate 15 AB (org. nr. 556743-0243) och KFF Realestate 16 AB (org. nr. 556743-0250) å andra sidan (gemensamt benämnda "KFF-bolagen") har denna dag ingått nedanstående samarbetsavtal ("Avtalet"). BCS och KFF-bolagen benämns gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

1. BAKGRUND

- 1.1 Stockholms stad äger fastigheterna Ulvsunda 1:1, Riksby 1:4 samt Trafikflyget 1, 3 och 5. KFF-bolagen innehar fastigheterna Trafikflyget 1, 3 och 5 med tomträtt och Riksby 1:4 och del av Ulvsunda 1:1 med arrenderätt. BSC innehar del av fastigheten Ulvsunda 1:1 med arrenderätt ("Fastigheterna").
- 1.2 Parterna skall träffa var sitt exploateringsavtal med Stockholms stad som avser handelsområdet vid Bromma flygplats ("Exploateringsavtalen"). Parterna avser att uppföra ny bebyggelse för kommersiell verksamhet inom det s.k. Exploateringsområdet enligt markering för röd färg för BCS och markering med blå färg för KFF-bolagen på bilagd karta Bilaga 1.2 ("Projektet"). Stockholms stad skall i samband med Exploateringsavtalen upplåta var sin tomträtt till Parterna till del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och Parterna skall i samband med detta samverka avseende projektering, byggnation och inrättande av gemensamhetsanläggningar som påverkar båda Parters fastigheter. Enligt Exploateringsavtalen skall även fastighetsbildning ske avseende delar av Exploateringsområdet och i samband med detta skall gemensamhetsanläggningar i form av bland annat infart/utfart och körytor inrättas. Vidare skall tillägg till tomträttsavtal göras.
- 1.3 Exploateringsområdet är föremål för ny planläggning i enlighet med förslag till detaljplan etapp 3 (Detaljplaneförslag Dp 2004-14499-54, nedan "Detaljplanen") av handelsområdet vid Bromma flygplats. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft senast 2009-12-31. Detaljplanens syfte är bl. a. att ersätta befintliga byggnader med större bebyggelse för handel.
- 1.4 Parterna har enligt Exploateringsavtalen åtagit sig att gemensamt söka, bekosta och medverka till genomförandet av gemensamhetsanläggningar.
- 1.5 För att Parterna skall kunna genomföra Projektet krävs visst samarbete mellan Parterna.
- 1.6 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna enats om följande Avtal.

2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

- 2.1 Parterna skall gemensamt söka, bekosta samt medverka till erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar som är gemensamma för Parterna enligt Bilaga 2.1 på de villkor som närmare följer av detta Avtal.
- 2.2 Kostnaderna skall fördelas i enlighet med vad som framgår av punkt 4 nedan. Avtalet omfattar endast kostnader som uppkommit efter datumet för detta Avtal.
- 2.3 Servitut kan komma att inrättas till förmån för BCS så att BCS får tillgång till en egen garageramp väster om byggnad H5 samt till en entré i nordvästra delen av byggnad H5.
- 2.4 Andra servitut kan komma att inrättas på Parts fastighet till förmån för den andre Partens

fastighet främst för s.k. utrymningsvägar.

3. PROJEKTERING OCH GENOMFÖRANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

3.1 Parterna är överens om att följande alternativ kan bli aktuella:

3.1.1 Båda Parter påbörjar byggnation på sin respektive fastighet samtidigt.

3.1.2 BSC påbörjar byggnation på sin fastighet före KFF-bolagen.

3.1.3 KFF-bolagen påbörjar byggnation på sin fastighet före BCS.

3.2 Ansvarsfördelning avseende projektering, upphandling och genomförande:

3.2.1 Område 1-4 nedan framgår av Bilaga 3.2.

3.2.2 Följande ansvarsfördelning skall gälla om båda parter påbörjar byggnation på sin respektive fastighet samtidigt:

3.2.2.1 Område 1

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.2.2 Område 2

BCS projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.2.3 Område 3

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.2.4 Område 4

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3 Följande ansvarsfördelning skall gälla om någon av Parterna påbörjar byggnationen:

3.2.3.1 Område 1

KFF-bolagen projekterar och ansvarar för genomförande. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3.2 Område 2

Den Part som påbörjar byggnation av byggnad H4 alternativt byggnad H5 först skall projektera och ansvara för genomförandet. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3.3 Område 3

Den Part som påbörjar byggnation av byggnad H4 alternativt byggnad H5 först skall projektera och ansvara för genomförandet. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

3.2.3.4 Område 4

KFF-bolagen projekterar gemensam infart till garage. Den Part som påbörjar byggnation av byggnad H4 alternativt byggnad H5 först ansvarar för genomförandet. Upphandling av entreprenaden skall ske gemensamt.

Om byggnad H5 byggs före byggnad H4 kan det bli aktuellt med en provisorisk in- och utfart till byggnad H5:s garage.

4. **FÖRDELNING AV KOSTNADER FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

4.1 **Kostnader för projektering**

- 4.1.1 Projekteringskostnader, vilket avser kostnader för externa konsulter samt myndighetskostnader, skall fördelas mellan parterna i enlighet med den fördelningsprincip som fastställs i samband med lantmäteriförrättning av respektive gemensamhetsanläggning.
 - 4.1.2 Preliminärt skall BCS betala 40 % av kostnaderna avseende Område 1 & 2, 50 % av kostnaderna avseende Område 3 och 60 % av kostnaderna avseende Område 4. Resterande kostnader betalas av KFF-bolagen. Parterna skall försöka tillse att respektive part direkt faktureras sin del av kostnaden i enlighet med den preliminära fördelningsprincip som Parterna kommit överens om för respektive Område. I annat fall skall den Part som är beställare av byggnationen ha rätt att kräva att den andre Parten betalar sin del av byggkostnaderna i enlighet med lyftplan.
 - 4.1.3 Efter det att lantmäteriförrättningen fastställt fördelningsprincipen skall avräkning ske så att den slutliga fördelningen av kostnader mellan Parterna fastställs i enlighet med denna.
 - 4.1.4 För Område 1, 2, 3 och 4 är det verifierade projekteringskostnader som skall fördelas.
- ### 4.2 **Kostnader för genomförande**
- 4.2.1 Kostnader för genomförande av gemensamhetsanläggningar skall fördelas enligt den fördelningsprincip som fastställs i samband med lantmäteriförrättning av respektive gemensamhetsanläggning.
 - 4.2.2 Preliminärt skall BCS betala 40 % av kostnaderna avseende Område 1 & 2, 50 % av kostnaderna avseende Område 3 och 60 % av sådana kostnader avseende Område 4. Resterande kostnader betalas av KFF-bolagen. Parterna skall försöka tillse att respektive Part direkt faktureras sin del av kostnaden i enlighet med den preliminära fördelningsprincip som Parterna kommit överens om för respektive Område. I annat fall skall den Part som är beställare av byggnationen ha rätt att kräva att den andre Parten betalar sin del av byggkostnaderna i enlighet med lyftplan.
 - 4.2.3 Efter det att lantmäteriförrättningen fastställt fördelningsprincipen skall avräkning ske så att den slutliga fördelningen av kostnader mellan Parterna fastställs i enlighet med denna. För Område 1, 2 och 3 är det verifierade genomförandekostnader som ska fördelas. För Område 4 har Parterna överenskommit att den kostnad för genomförande som skall fördelas uppgår till SEK

20.000:- exklusive mervärdesskatt per kvm BTA i kostnadsläge mars 2009. Vid genomförandetidpunkten skall denna kostnad justeras enligt Entreprenadindex E84 littra 121. Slutlig yta fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

5. FÖRDELNING AV ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga kostnader som kan uppstå i enlighet med detta Avtal skall fördelas på så sätt att BCS skall svara för 60 % och KFF-bolagen skall svara för 40% av sådana kostnader, såvida inte annan överenskommelse träffas. Vardera Parten skall stå för interna kostnader.

6. TIDPLAN OCH SAMORDNING

6.1 Parterna har tillsammans med Stockholms Stad upprättat och överenskommit om en preliminär tidplan av 2008-11-26 för arbetets genomförande, Bilaga 6.1 ("Tidplanen").

6.2 Parterna skall vardera utse en representant som skall svara för den kontinuerliga samordningen av samarbetet avseende tid, utformning och kvalitet i enlighet med Avtalet.

6.3 Parterna är överens om att KFF-bolagen skall ombesörja rivning av den s.k. Simulatorbyggnaden. Rivningen skall ske senast vid den tidpunkt då Hangar 3 är färdigställd, dock tidigast 2010 12 31. Byggnaden kan kvarstå efter detta datum tills dess BCS genom en skriftlig underrättelse till KFF-bolagen begär att den skall rivas, alternativt att KFF-bolagen genom en skriftlig underrättelse till BCS meddelar att rivning kommer att ske. Sådant meddelande från BCS respektive KFF-bolagen ska vara KFF-bolagen respektive BCS tillhanda senast sex månader innan byggnaden skall vara riven.
BCS är medveten om att Staden kan påkalla rivning av Simulatorbyggnaden när snabbspårvägen ska byggas, dock ej tidigare än 2010 12 31. Om Staden påkallar rivning skall KFF-bolagen underätta BCS senast 6 månader innan byggnaden ska vara riven.
I samband med rivningen övertar BCS ansvaret för omläggning av den el- och vattenförsörjning som idag försöks från Simulatorbyggnaden till BCS nuvarande fastigheter och svarar för de kostnader som uppkommer med anledning av detta.

6.4 Parterna förbinder sig att inte bestrida eller överklaga varandras bygglovsansökningar såvida de inte uppenbarligen strider mot detaljplanens intentioner eller är till uppenbarligt men för den andre Parten.

6.5 Partena förbinder sig att samverka med AB Storstockholms Lokaltrafik, SL, beträffande spårvägsutbyggnaden genom området, i enlighet med Avtal avseende reservat för Tvärbanan i Bromma Center, som kommer att tecknas mellan Staden och SL.

7. INVESTERINGSBESLUT

Parterna är medvetna om att alla investeringsbeslut eller andra beslut som kräver firmateckning av respektive Part måste godkännas i respektive Parts styrelse eller undertecknas av behöriga firmatecknare.

8. **TEKNIK & MILJÖ**

- 8.1 Parterna skall om möjligt samordna grundläggningsmetoden i syfte att optimera kvalitet och ekonomi.
- 8.2 Vardera Parts fastighet skall utrustas med egen teknisk försörjning.
- 8.3 Part får ej påverka grundvattennivåer genom sitt projekt.
- 8.4 Parterna skall samarbeta i säkerhetsfrågor.

9. **PARKERING**

Vardera Parts fastighet skall utrustas med erforderligt antal parkeringsplatser enligt beräkning som minst motsvarar 50 parkeringsplatser per 1 000 kvm LOA för dagligvaror samt 35 parkeringsplatser per 1 000 kvm LOA övrig handel.

10. **KOMMERSIELL VERKSAMHET**

Parterna är väl införstådda med att den andra Parten ska kunna bedriva kommersiell verksamhet på sin respektive fastighet under den tid som den ena eller båda Parter genomför Projektet. Vardera Part förbinder sig att tillse att Projektet inte i onödan stör den verksamhet som pågår på den andre Partens respektive fastighet. Parterna är överens om att vid varje tid tillse att hålla respektive projektområde inhägnat samt hålla sådan ordning som rimligen kan krävas med hänsyn till Projektets omfattning. Parterna är överens och åtar sig att planera åtgärder och arbeten så att angränsande fastigheter inte drabbas av onödiga störningar och inskränkningar på grund därav.

11. **ARKITEKTER**

Parterna skall anlita gemensam arkitekt för att säkerställa detaljplanens intentioner. Kostnaderna för detta skall bäras av Parterna med hälften vardera.

12. **GILTIGHET**

Detta Avtal är för sin giltighet beroende av att dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2009-12-31 godkänner respektive Parts exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft, dels att ny detaljplan enligt ovan antas före 2009-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

13. **ÖVRIGT**

Part kan ej överlåta eller överföra sina åtaganden och skyldigheter enligt detta Avtal på annan med mindre än att Parts rätt till fastighet inom detaljplaneområdet överförs till annan part, varvid Part skall så långt möjligt tillse att den nya fastighetsägaren ansluter till och fullt ut inträder i sin företrädares ställe i enlighet med detta Avtal.

14. **MEDDELANDEN**

- 14.1 Uppsägning eller andra meddelanden skall ske genom bud, rekommenderat brev eller telefax till

Parternas senast uppgivna adresser eller telefax nummer. Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda

- A. om avlämnat med bud: vid överlämnandet;
- B. om avsänt med rekommenderat brev: två (2) dagar efter avlämnande för postbefordran; eller
- C. om avsänt med telefax: vid mottagandet av faxkopian eller på grund av avsändarens faxkvitto på mottagen sändning.

14.2 Adressändring skall meddelas den andra Parten på sätt föreskrivs i denna bestämmelse.

15. ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

16. FULLSTÄNDIG REGLERING

Detta Avtal med dess bilagor ersätter alla tidigare skriftliga och muntliga avtal och överenskommelser mellan Parterna och Parterna är överens om att alla tidigare skriftliga och muntliga avtal och överenskommelser per detta datum är fullständigt reglerade och att inga utestående krav mellan Parterna kvarstår.

17. PASSIVITET

Parts underlåtenhet att utnyttja någon rättighet enligt detta Avtal eller underlåtenhet att påtala visst förhållande hänförligt till Avtalet skall inte innebära att Part frånfallit sin rätt i sådant avseende.

18. ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN

Om förutsättningarna för detta Avtal i väsentlig mån skulle ändras eller om Avtalet till följd av ändring i lag eller annan omständighet utom Parternas kontroll inte skulle kunna tillämpas i enlighet med Parternas intentioner, skall på begäran av Part förhandlingar inledas i syfte att anpassa Avtalet till de ändrade förhållanden som då råder.

19. AVTALSTID

Detta Avtal gäller från och med undertecknandet av avtalet och under en period av fem (5) år därefter. Avtalet skall sägas upp med en uppsägningstid om sex (6) månader, annars löper Avtalet vidare med två (2) år för varje gång med samma uppsägningstid.

20. TVIST

Twist i anledning av detta Avtal skall avgöras genom skiljedom i enlighet med Stockholms Handelskammarens skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet skall hållas i Stockholm.

Stockholm den

Stockholm den

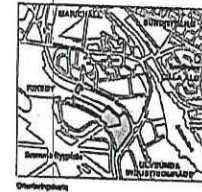
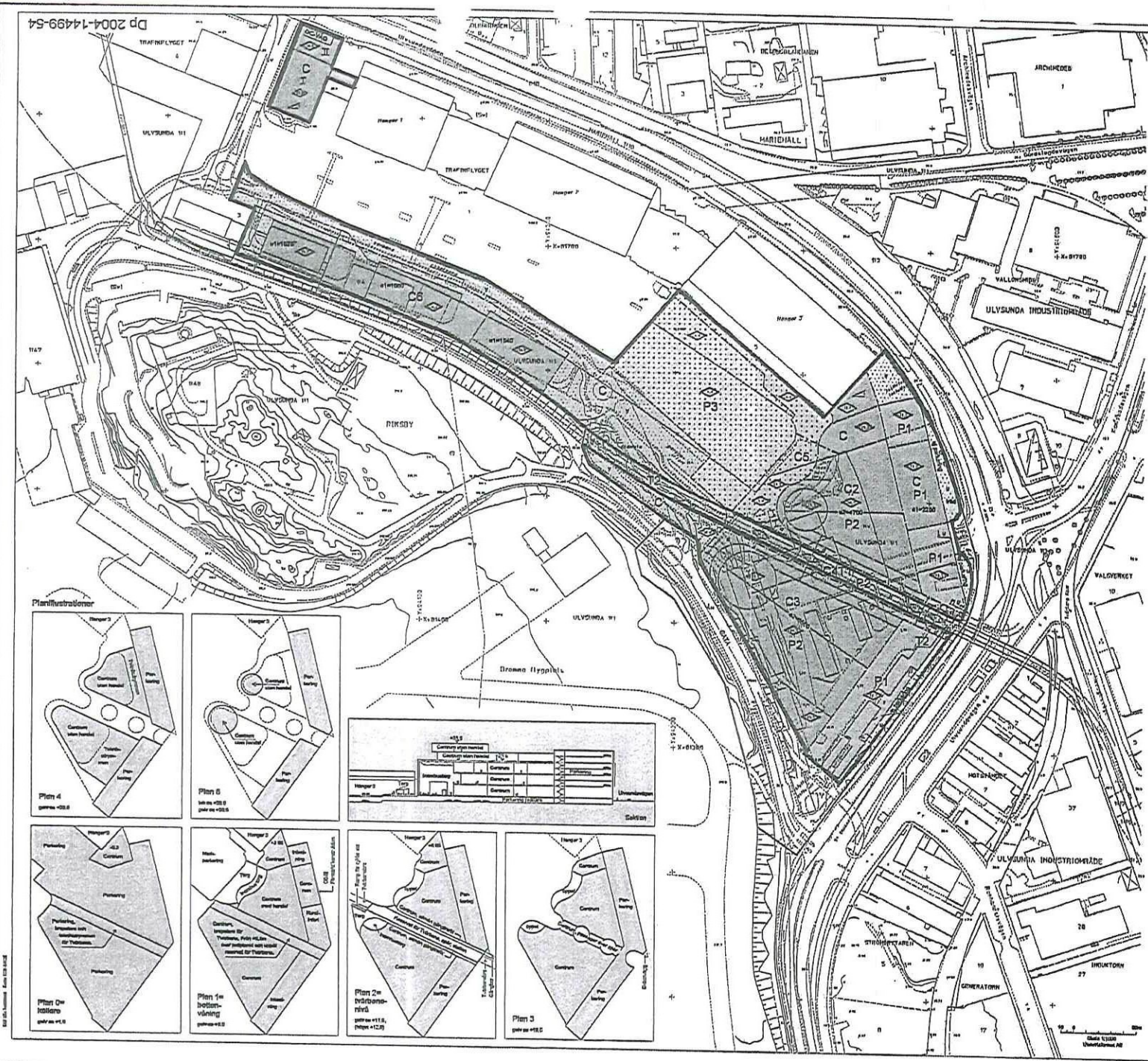
BROMMA CENTER SÖDRA AB

KFF REALESTATE 12 AB

KFF REALESTATE 13 AB

KFF REALESTATE 15 AB

KFF REALESTATE 16 AB



Byggnadsbeskrivning
Planeringsområdet omfattar totalt planområdet för ett område med ca 100 000 m². Uppbyggnaden av området omfattar bland annat en 100 000 m² stor byggnad och en 100 000 m² stor byggnad.

PLANDISTÄMMELSER

- Planens syfte och omfattning
Planens syfte är att beskriva och bestämma planens innehåll. Planens omfattning omfattar hela området som omfattas av planens syfte.

GRUNDKARTA

- Grundkartan visar
Grundkartan visar de fysiska förhållanden som gäller för området. Grundkartan visar även de tekniska förhållanden som gäller för området.

UPPLYSNINGAR

- Planens innehåll
Planens innehåll omfattar de tekniska förhållanden som gäller för området. Planens innehåll omfattar även de fysiska förhållanden som gäller för området.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Utställningens innehåll
Utställningens innehåll omfattar de tekniska förhållanden som gäller för området. Utställningens innehåll omfattar även de fysiska förhållanden som gäller för området.

Planens syfte

Planens syfte är att beskriva och bestämma planens innehåll. Planens syfte är att beskriva och bestämma planens innehåll.

Planens syfte och omfattning
Planens syfte är att beskriva och bestämma planens innehåll. Planens omfattning omfattar hela området som omfattas av planens syfte.

Grundkartan visar
Grundkartan visar de fysiska förhållanden som gäller för området. Grundkartan visar även de tekniska förhållanden som gäller för området.

Upplysningar
Planens innehåll omfattar de tekniska förhållanden som gäller för området. Planens innehåll omfattar även de fysiska förhållanden som gäller för området.

Utställningshandling
Utställningens innehåll omfattar de tekniska förhållanden som gäller för området. Utställningens innehåll omfattar även de fysiska förhållanden som gäller för området.

Planens syfte
Planens syfte är att beskriva och bestämma planens innehåll. Planens syfte är att beskriva och bestämma planens innehåll.

B17 sgs 1.2

Version 2009-03-10

ÖVERENSKOMMELSE OM INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING I BROMMA CENTER

1. Bakgrund

Det befintliga handelsområdet vid Bromma Flygplats är föremål för ny planläggning. Den nya planens syfte är bl.a. att ersätta dagens barackbebyggelse med nya större byggnader för handel (ev. också verksamheter) och förbereda Tvärbanans dragning genom området.

Handelsområdet avses indelas i flera fastigheter och till dessa fastigheter hör gemensamma anläggningar i form av garage, parkeringsytor, körytor, lastgata mm som sedan förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningsförvaltningen avser samtliga gemensamma anläggningar enligt nedan, beslut rörande en anläggning fattas dock endast av de delägande fastigheterna inom respektive gemensamhetsanläggning och då genom huvudtalsmetoden, dvs en röst per fastighet. Vid ekonomiska frågor och om någon så begär sker röstning enligt beslutade andelstal, en delägare kan då ha max 1/5 av rösterna.

Kostnader för anläggningarnas reinvestering och kommande drift regleras enligt andelstal nedan. Kostnader för nyanläggning i samband med exploatering regleras i särskilt avtal mellan parterna.

Inför bildande av gemensamhetsanläggningarna träffas härmed denna överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och tomträttshavare.

2. Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas och bestå av följande:

a. Ga:1

Infartsväg med därtill hörande anläggningar (belysning, ventilation, skyltar, oljeavskiljare), sprinklers, portar, grindar, markvärme vid infart, uppvärmning, skärmtak och ramper.

Deltagande fastigheter: Fastighet A, C och Trafikflyget 5.
För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet C.

Området är markerat med ga:1 och röd färg på bifogad karta, bilaga 1 och 3b. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:2

Parkeringsgarage med därtill hörande anläggningar (belysning, ventilation, skyltar, oljeavskiljare), sprinklers och utrymningstrappor.

Deltagande fastigheter: Fastighet C och Trafikflyget 5.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet C och Trafikflyget 5.

Området är markerat med ga:2 och mörkblå färg på bifogad karta, bilaga 2 och 3a. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:3

Parkeringsytor i markplan på fastigheten Trafikflyget 1, 5 och Ulvsunda 1:1 (nedanför fastighet Trafikflyget 4) med därtill hörande anläggningar (belysning, gångytor, skyltar, kundvagnsställ, oljeavskiljare) samt ytor runt byggnaderna på fastigheterna Trafikflyget 1, 5, Trafikflyget 3/Riksby 1:4 och Ulvsunda 1:1. Ga:n sträcker sig ner till tätskiktet på fastighet Trafikflyget 5. Tätskiktet ingår i ga:3.

Deltagande fastigheter: Fastighet C, Trafikflyget 1, 4, 5 och Trafikflyget 3/Riksby 1:4.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet Trafikflyget 1, 5, Trafikflyget 3/Riksby 1:4 och Ulvsunda 1:1.

Området är markerat med ga:3 och gul färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:4

Väg och gång- och cykelväg. Vägarnas bredd, sträckning och standard skall motsvara en normal angöringsväg för planlagd handelsplats.

Deltagande fastigheter: Fastighet A, C, Trafikflyget 1, 5 och Trafikflyget 3/Riksby 1:4.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet A, B, Trafikflyget 1, 5, Trafikflyget 3/Riksby 1:4 och Ulvsunda 1:1.

Området är markerat med ga:4 och lila färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

Ga:5

Väg från rondellen fram till förgrening vid garageramp, taxiväg från förgreningen upp till torget samt del av torget (=entréytorna).

Deltagande fastigheter: Fastighet A, C och Trafikflyget 5.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet A, B, C och Trafikflyget 5.

Området är markerat med ga:5 och grön färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

b. Ga:6

Lastgata med därtill hörande anläggningar (skyltar, vägtrummor, brunnar, oljeavskiljare, plank (brandskärm)), dagvattenledning, planteringar och belysning mm.

Deltagande fastigheter: Fastighet C, Trafikflyget 1 och 5.

För anläggningen upplåts utrymme inom Fastighet C, Trafikflyget 1 och 5.

Området är markerat med ga:6 och ljusblå färg på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens reinvestering och drift. (ej nyanläggning)

c. Till förmån för

Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

d. Särskilda föreskrifter

Anläggningssamfälligheten är skyldig att hålla tillfartsvägarna farbara för motorfordon året om.

e. Onormalt slitage

Om ägare till fastighet eller tomträttshavare som deltar i någon av gemensamhetsanläggningarna tillfälligt använder någon av anläggningarna i väsentligt större omfattning (onormalt slitage) eller för annat ändamål än vad som förutsattes vid fastställandet av andelstalet för driftskostnaderna, är fastigheten skyldig att till samfälligheten betala ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den tillfälliga eller ändrade användningen. Innan nya anläggningsarbeten påbörjas skall anläggningssamfälligheten besiktiga vägarna.

f. Förvaltning

Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening.

g. Andelstal

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna enligt bilaga 4.

Ändring av andelstal kan ske i samband med avstyckning eller annan fastighetsbildning, vid ändrad användning av fastigheten eller då bygglov för ny- eller tillbyggnad beviljats. Ändring av andelstal skall ske genom skriftlig överenskommelse mellan deltagande fastigheter som sedan registreras vid Lantmäterimyndigheten.

h. Utförandetid

Anläggningarna skall vara utförda senast 10 år efter det att anläggningsbeslutet

vunnit laga kraft. Byggs inte anläggningen inom 7 år är anläggningsbeslutet förfallet.

3. Ersättning

Ersättning och reglering av kostnader avseende anläggningarnas byggande regleras i ett särskilt samarbetsavtal. I övrigt utgår ingen annan ersättning mellan fastighetsägarna för markupplåtelsen till gemensamhetsanläggningarna.

Denna överenskommelse är upprättad i 1 (ett) som lämnas till Lantmäterimyndigheten.

För Fastighet A

Fastighet B

Bromma Center Södra AB

Stockholms stad

För Fastighet C

För Fastighet Trafikflyget 1

KFF Realestate 16 AB

KFF Realestate 13 AB

För Trafikflyget 3

För Trafikflyget 4

KFF Realestate 12 AB

KFF Realestate 14 AB

För Trafikflyget 5

För Riksby 1:4

KFF Realestate 15 AB

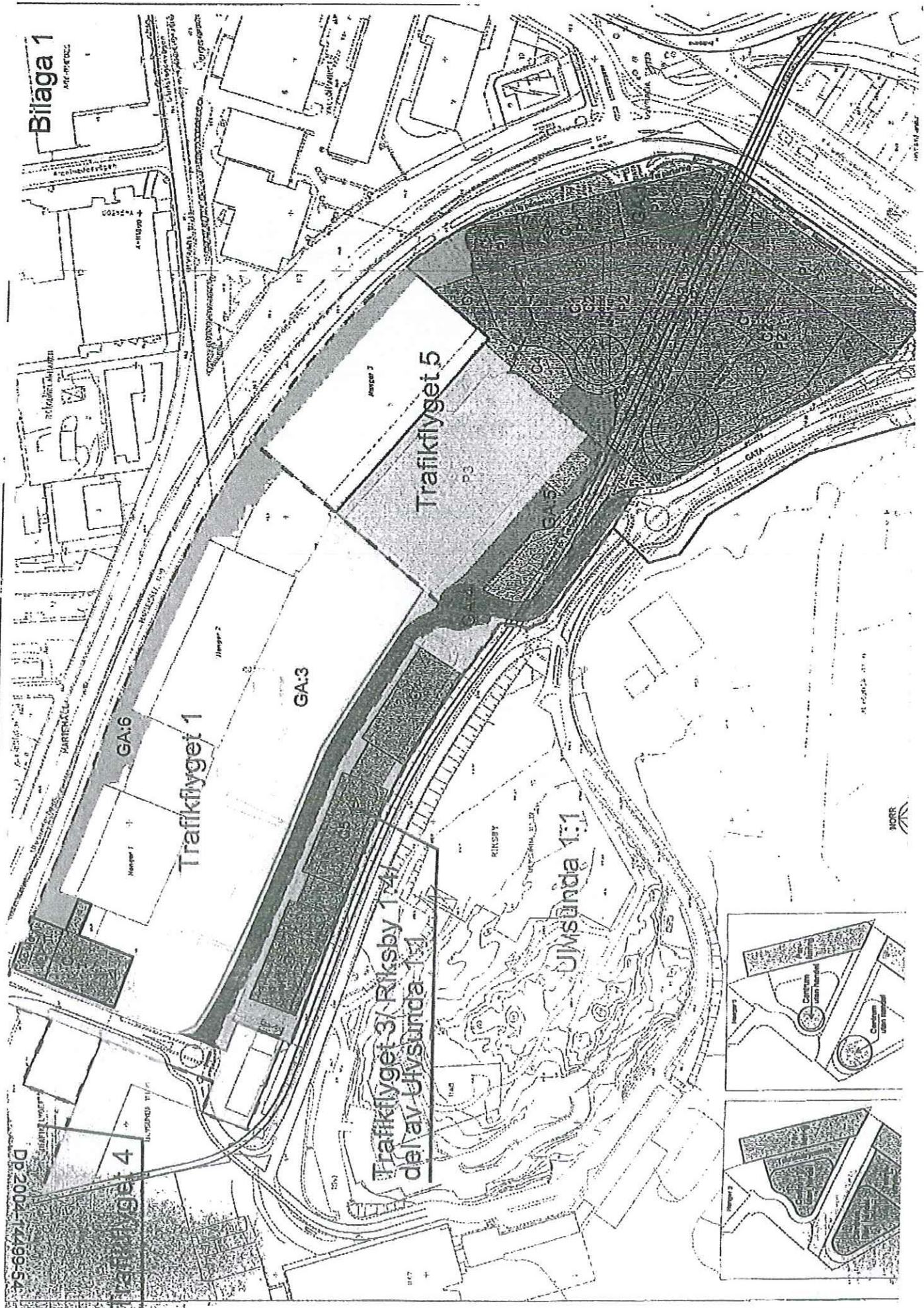
För Ulvsunda 1:1

Stockholms stad

Denna överenskommelse godkännes:

Stockholms Stad såsom fastighetsägare

Bilaga 1

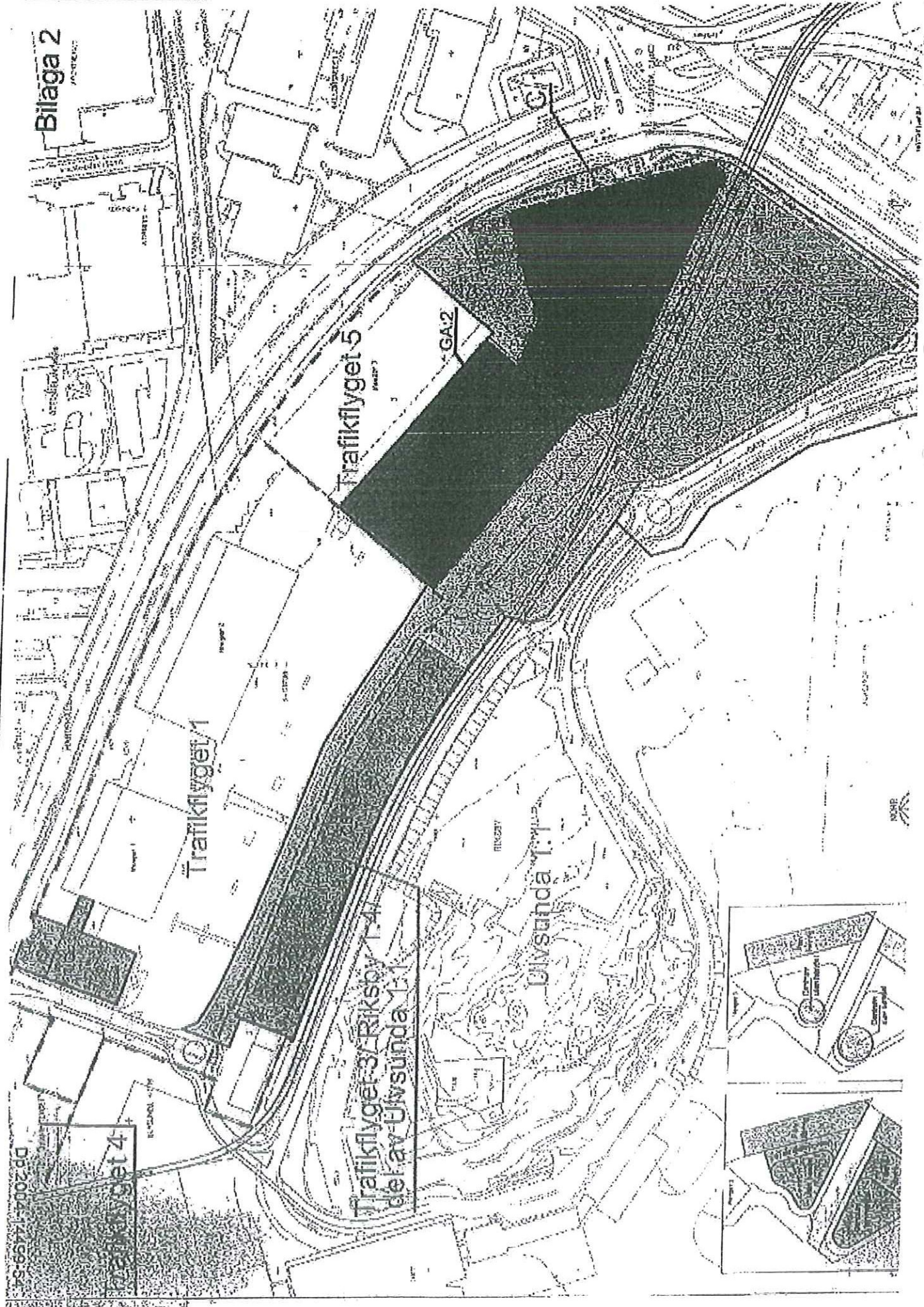


DP 2004-1269-S

Trafikflyget 4



Bilaga 2



DB 2004-1459-SC

Trafikflyget 4

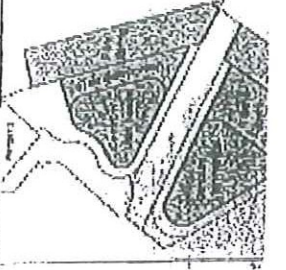
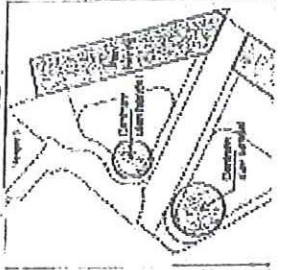
Trafikflyget 3/ Rikspolis 1-4/ del av Ulvsunda 1-1

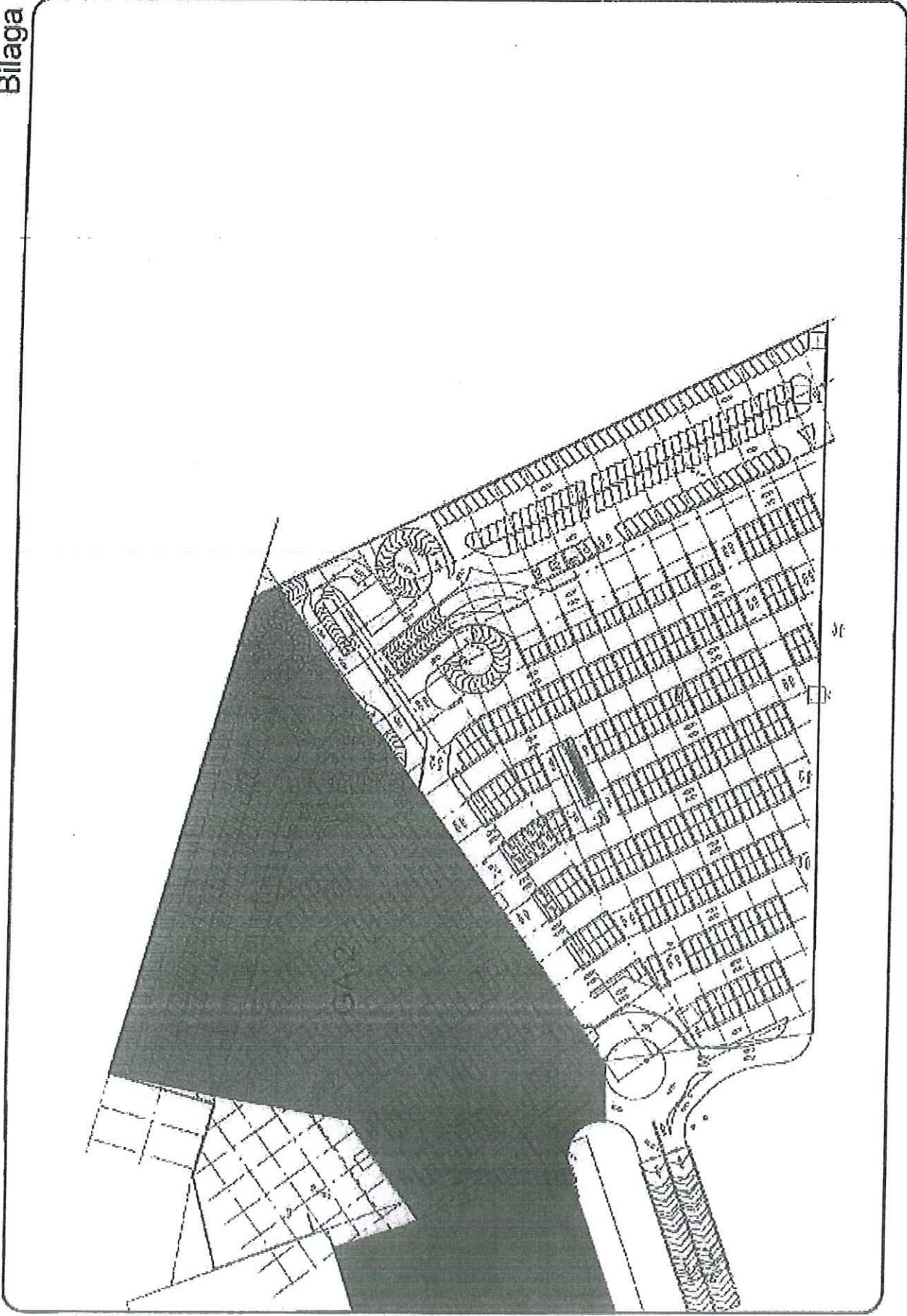
Trafikflyget 1

Trafikflyget 5

GA2

Ulvsunda 1-1



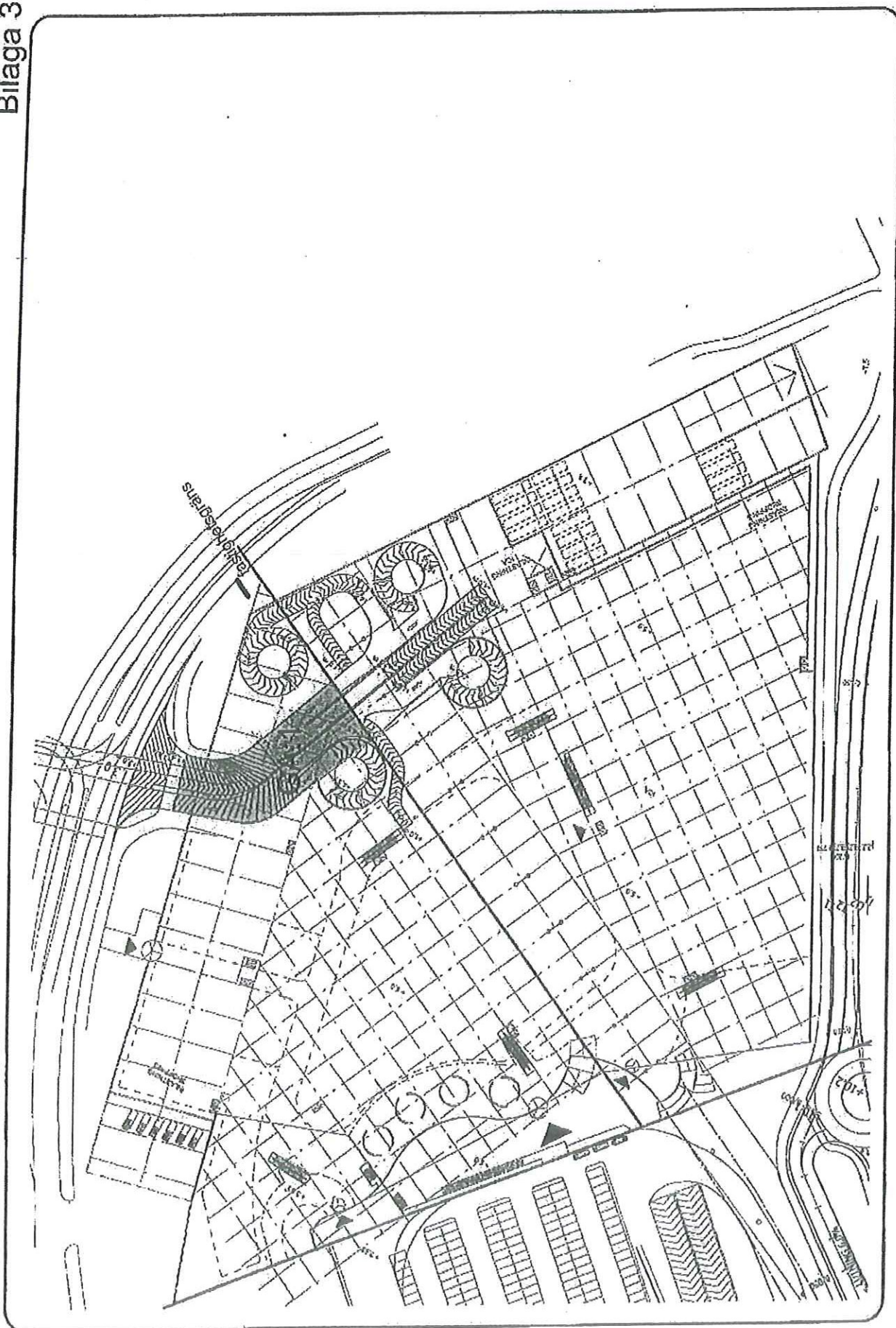


SCALE 1:1000

PLAN 3

MITTAMA CENTER

SCALE 1:1000



SKISS 060508

SKALA 1:1000 A3

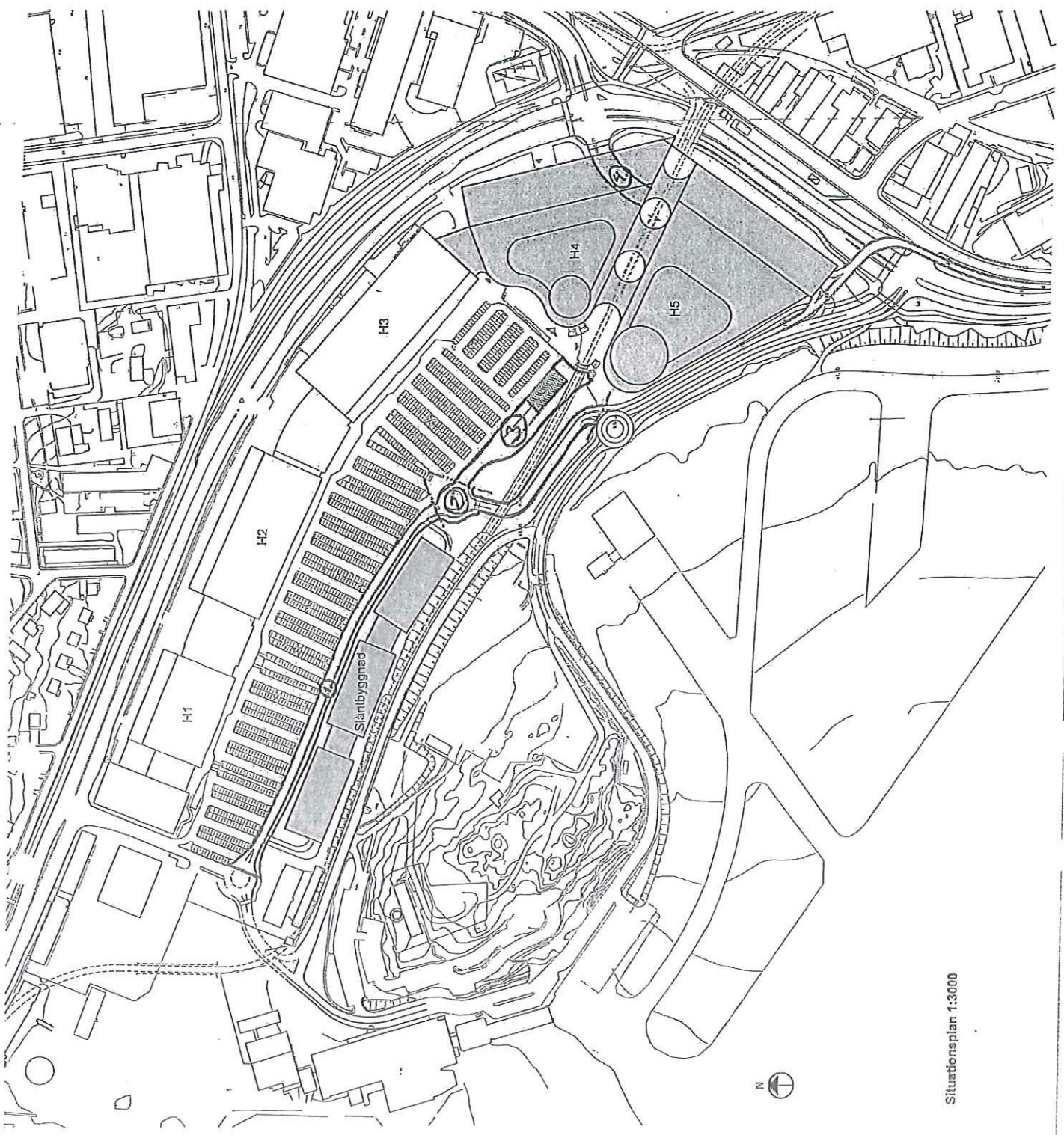
PLAN 1

RENNIA CENTER

Bilaga 4

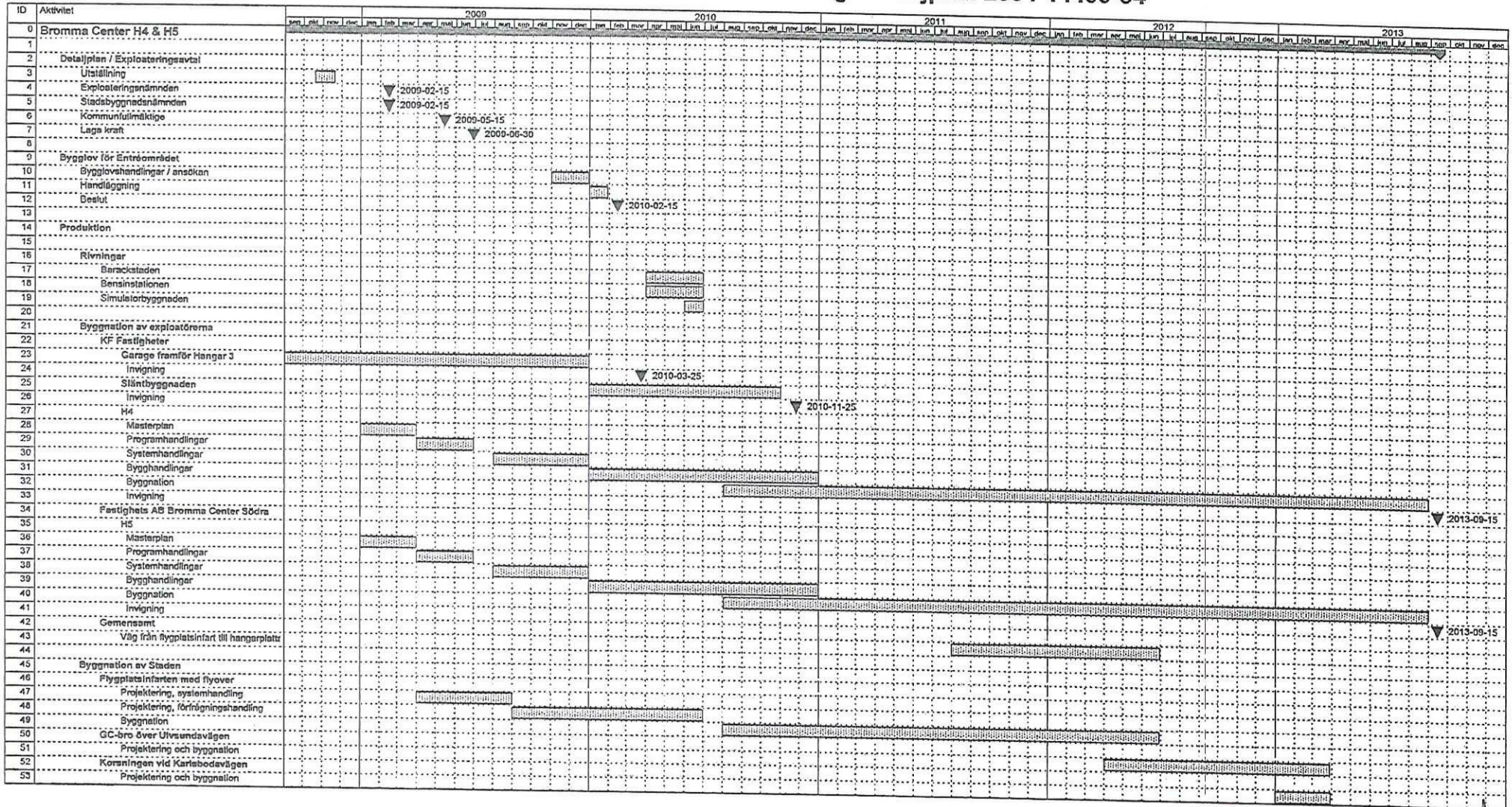
Fastighet	Trafikflyget 1	Trafikflyget 3/ Riksby 1:4	Trafikflyget 4	Trafikflyget 5	Ulvsunda 1:1	A	C
LOA kvm	24399	5615	3297	22642		26643	17209
Andelar Ga:1				5,5		27	17
Andelar Ga:2				23			17
Andelar Ga:3	24,5	5,5	1,5	13,5			8,5
Andelar Ga:4	24,5	5,5		23		27	17
Andelar Ga:5				15		27	17
Andelar Ga:6	24,5			23			17

2009-03-10



Situationsplan 1:3000

Bromma Center Preliminär huvudtidplan för arbeten enligt Detaljplan 2004-14499-54



Bilaga 6.1

4a Korsningsombyggnad

Handelsplatsens anslutning mot Karlsbodavägen utformas med kompletterande körfält på Ulvsundavägen och Karlsbodavägen. På Karlsbodavägen och Ulvsundavägen (norrifrån) anläggs ett högersvängande körfält. Detta sker i med syfte att förbättra kapaciteten och säkerställa framkomligheten i korsningen.

Det föreslagna högersvängande körfältet på Ulvsundavägen föreslås utformat som en förlängning av befintlig busshållplatsficka.

Det tillkommande körfältet på Karlsbodavägen ianspråkar gångbanan som förskjuts norrut.

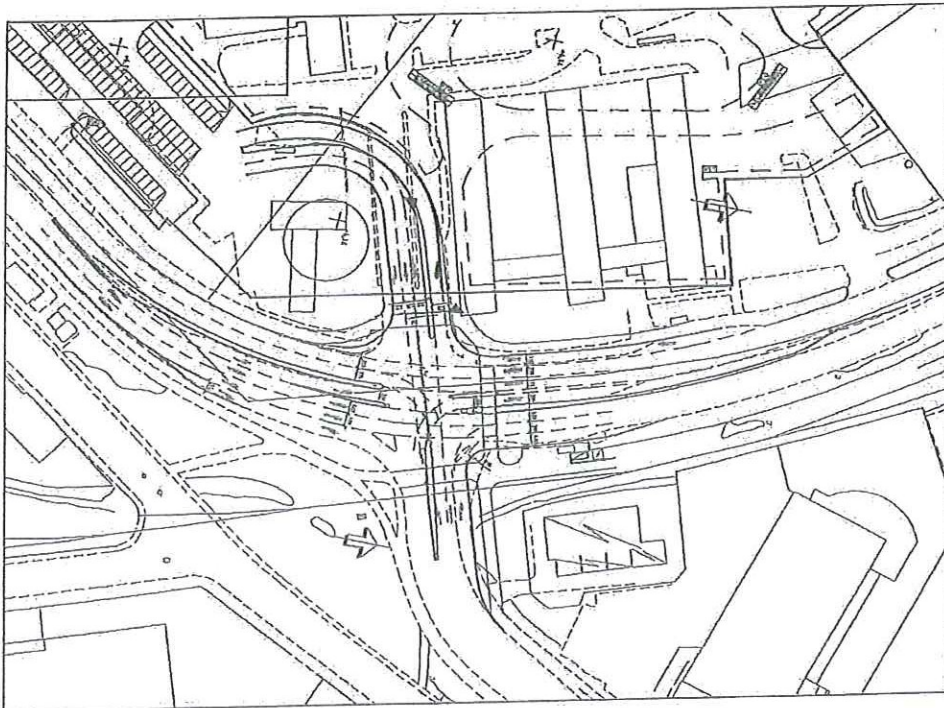
Ett körfält in mot handelskvarteret och tre ut från detsamma ansluter till Ulvsundavägen.

Kostnad

Nedan redovisad kostnad avser entreprenadkostnad. Byggherrekostnader såsom markförvärv, projektering, besiktning mm ingår inte.

De bägge tillkommande körfälten bedöms endast medföra behov av smärre anläggningsarbeten. Inga större trafikomläggningar har antagits erforderliga.

Kostnadsuppskattning: 1,200,000:-



4b Rampbro ("Fly Over")

Den genomgående trafikströmmen längs Ulvsundavägen skall kunna öka med ca 5000 från dagens nivå enligt krav från stadens tjänstemän. Därutöver ska tillkommande trafik från det utbyggda Bromma Center samt en Bromma flygplats kunna omhändertas. För att kapaciteten i korsningen Ulvsundavägen/Flygplatsinfarten på ett nöjaktigt sätt långsiktigt ska kunna omhänderta den ökade trafikmängden kan en rampbro, som planskilt leder trafiken från Ulvsundaplan till Flygplatsinfarten, anläggas. Det innebär samtidigt att det vänstersvängande körfältet till Flygplatsinfarten söderifrån på Ulvsundavägen utgår.

Rampbron föreslås enfältig med möjlighet till in- och utfart till planerat parkeringshus vid Bromma Center. Rampbron blir ca 250 meter lång och föreslås en maximal längslutning av 6 %. Fri höjd ska medges för trafiken på Ulvsundavägen och dess lokala anslutning till Ulvsunda industriområde mittför Flygplatsinfarten.

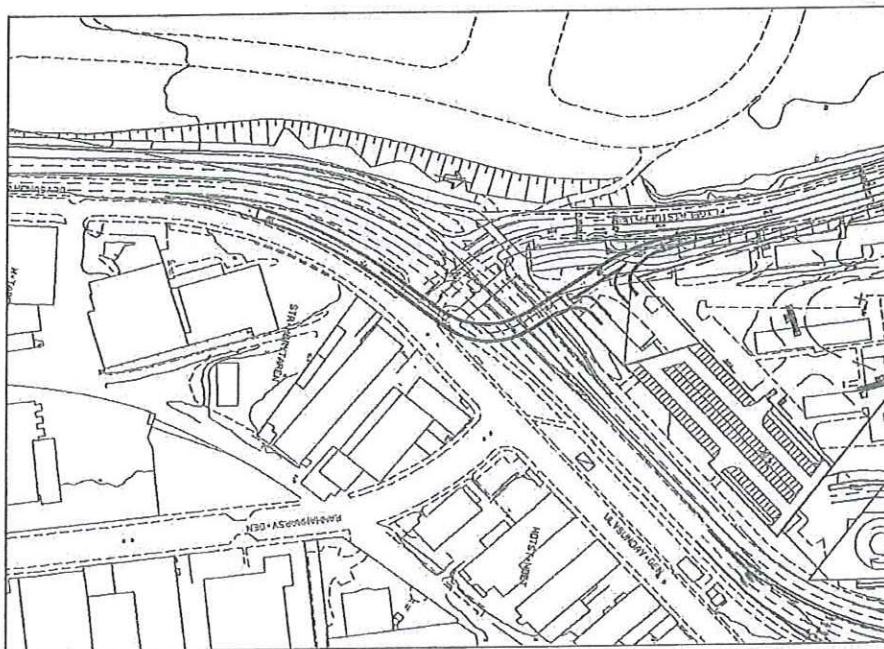
Utmed Ulvsundavägen ianspråkats skiljeremsan mellan Ulvsundavägen och dess lokalgata för att ge plats för retardationskörfält mm. Utmed Flygplatsinfarten anläggs ett körfält från Ulvsundavägen till vilket rampbron adderas.

Kostnad

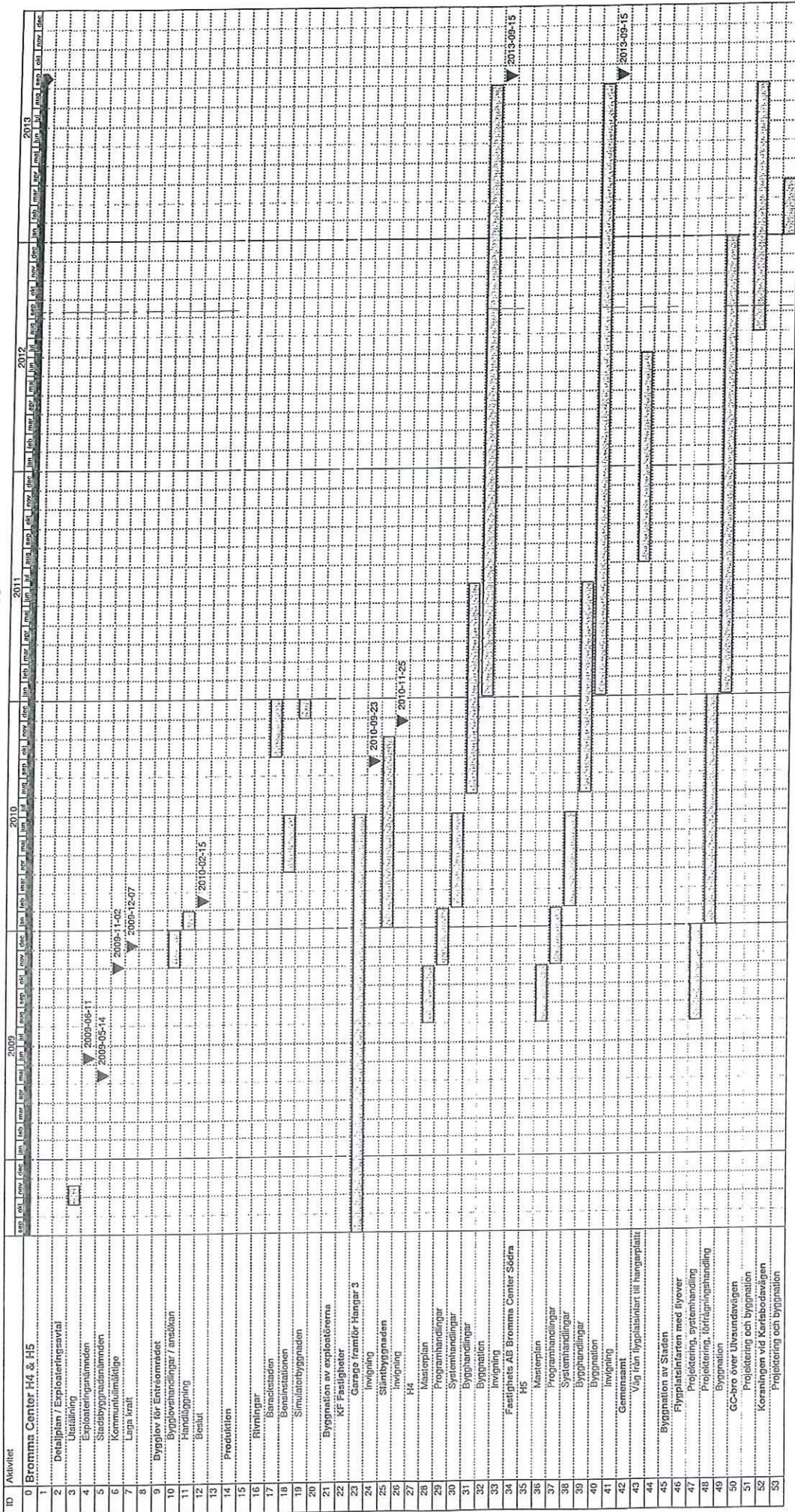
Nedan redovisad kostnad avser entreprenadkostnad. Byggherrekostnader såsom markförvärv, projektering, besiktning mm ingår inte.

Byggandet av rampbron förutsätts kunna ske med större långvariga trafikomläggningar.

Kostnadsuppskattning: 45,000,000:-



Bromma Center Preliminär huvudtidplan för arbeten enligt Detaljplan 2004-14499-54



2009-04-29

Bromma handelsområde vid Bromma Flygplats är en sedan länge etablerad handelsplats med en omfattande existerande handel. Stockholms kommun avser att inom handelsområdet möjliggöra ny bebyggelse för handelsändamål och har anvisat mark för detta till två exploatörer, nedan kallad Exploatörerna.

För den planerade bebyggelsen har framtagits förslag till detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma Flygplats, Bromma Center, som utgör del av Ulvsunda 1:1 m.fl. i stadsdelen Riksby i Stockholm, Dp 2004-14499-54, nedan kallad Detaljplanen. Staden avser att inte nyttja det i Detaljplanen utlagda området för reservat för Tvärbanan för centrumändamål innan Tvärbanan är utbyggd.

Tvärbanans Kistagren planeras gå genom det existerande handelsområdet som i enlighet med Detaljplanen avses utvecklas. Banan kommer på bro över Ulvsundavägen och får en hållplats en trappa upp i det nya centrumet. I Detaljplanen finns utrymme för reservat för Tvärbanan, nedan kallat Spårreservatet, bilaga 1. Arbetet med att bygga Tvärbanans Kistagren kan preliminärt påbörjas kring 2013.

Mot ovan angivna bakgrund har Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, nedan kallad staden, och AB Storstockholms Lokaltrafik, nedan kallat SL, träffat följande

A V T A L

avseende reservat för Tvärbanan i Bromma Center

Medgivande

§ 1

Staden medger, på de villkor som framgår av detta avtal och i enlighet med Detaljplanen, härmed SL rätt att ta i anspråk Spårreservatet för att anlägga Tvärbanan inklusive pålgrundläggning, bropelare, brospann med hållplatsfunktioner och teknikutrymmen.

Staden skall säkerställa att Spårreservatet är fritt från anläggningar och hinder vid tidpunkten för SLs byggnation av Tvärbanan, med undantag av vad som anges i nästa stycke.

SL medger Staden, Exploatörerna eller den staden annars sätter i sitt ställe rätt att under tiden för uppförandet av Tvärbanan nyttja områden av Spårreservatet för biltrafik, i enlighet med bilaga 1. Dessa områden skall upprätthållas på Exploatörernas bekostnad under hela genomförandet av Tvärbanan.

2

SL är införstådd med och accepterar att centrumbyggnaderna och Tvärbanan kan byggas samtidigt och att centrumbyggnaderna kan vara helt klara vid tiden för Tvärbanans byggande.

SLs rätt att disponera Spårreservatet för Tvärbanan skall regleras i särskilt servitutsavtal mellan Staden och Landstinget.

Projektgenomförande

§ 2

Projekteringen och byggandet av Bromma handelscenter ombesörjs av de av staden anvisade exploatörerna och i samråd med SL.

Parterna är överens om att krav på miljöskyddsåtgärder ej införs i Detaljplanen. Med anledning av detta är parterna också överens om att eventuella krav på miljöskyddsåtgärder ska behandlas enligt den metodik som beskrivs i § 5.1 och §5.2 i det mellan Staden, SL och Stockholms läns landsting träffade avtalet "Huvudavtal upprättat 2008-01-15". Staden förbinder sig att tillse att denna hänvisning till § 5.1 och § 5.2 vidare överförs till Exploatörerna genom hänvisning till detta avtal. Parterna är även överens om att genomförandavtal enligt § 5.3 i ovan nämnda huvudavtal ej behöver träffas inom Detaljplanen.

Staden förpliktar sig att i exploateringsavtal mellan Staden och Exploatörerna tillse att Exploatörerna under den tid SL anlägger Tvärbanan inom Spårreservatet ansvarar för eventuella ekonomiska krav från Exploatörernas hyresgäster på grund av störningar från SLs byggnation som SL inte rimligen kunnat undvika.

SL och Staden skall inför utbyggnaden av Tvärbanan teckna särskilt avtal om genomförande av utbyggnad av Tvärbanan som mer i detalj reglerar utbyggnaden.

Giltighet

§ 3

Detta avtal är förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om

dels SL beslutar att inte anlägga Tvärbanan inom spårreservatet

dels Detaljplanen inte vinner laga kraft

dels Stockholms kommunfullmäktige inte senast 2009-12-31 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft

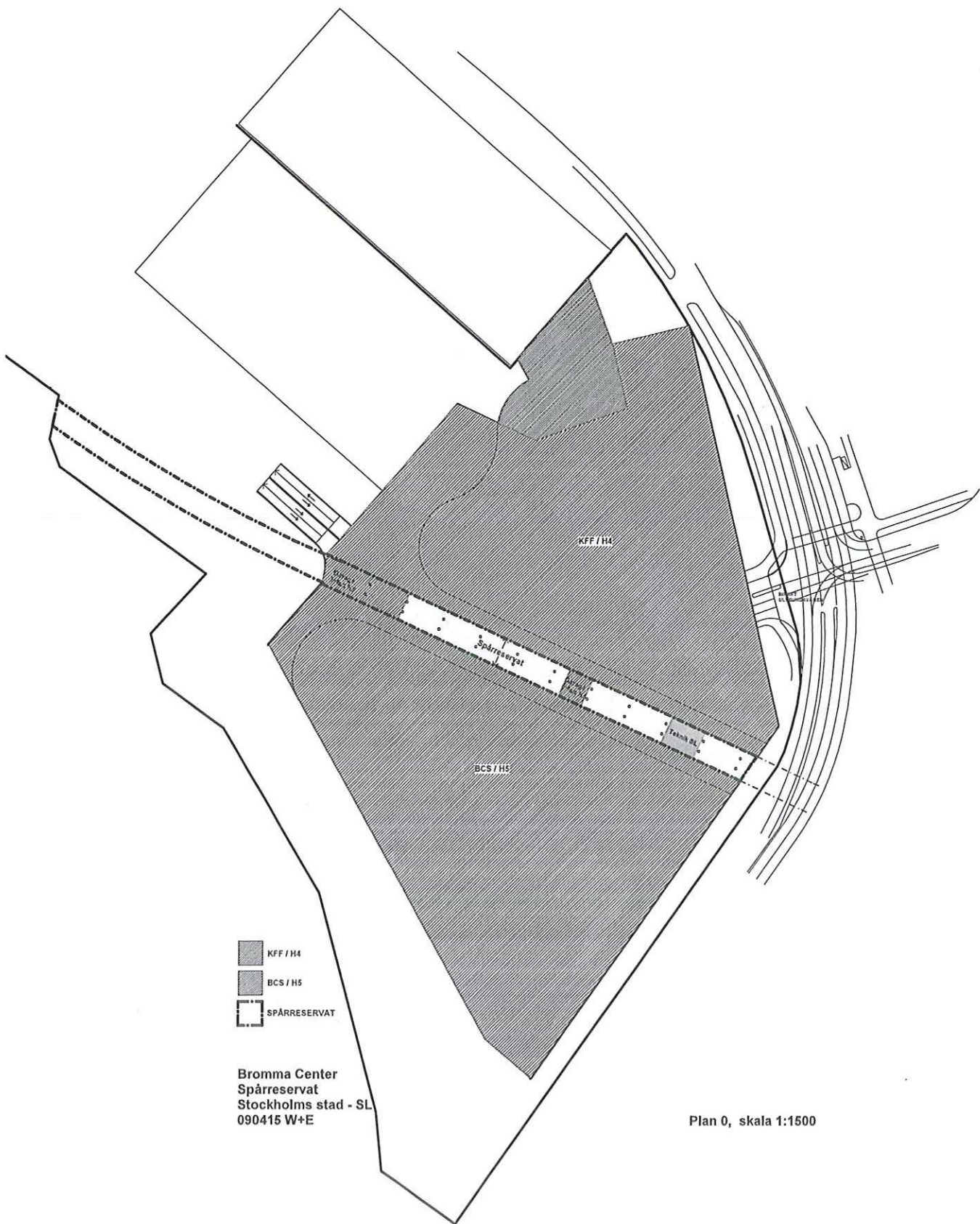
Detta avtal har upprättats och utväxlats i två likalydande exemplar.




Stockholm den
Stockholms kommun genom
Exploateringsnämnden

Stockholm den
AB Storstockholms Lokaltrafik

.....

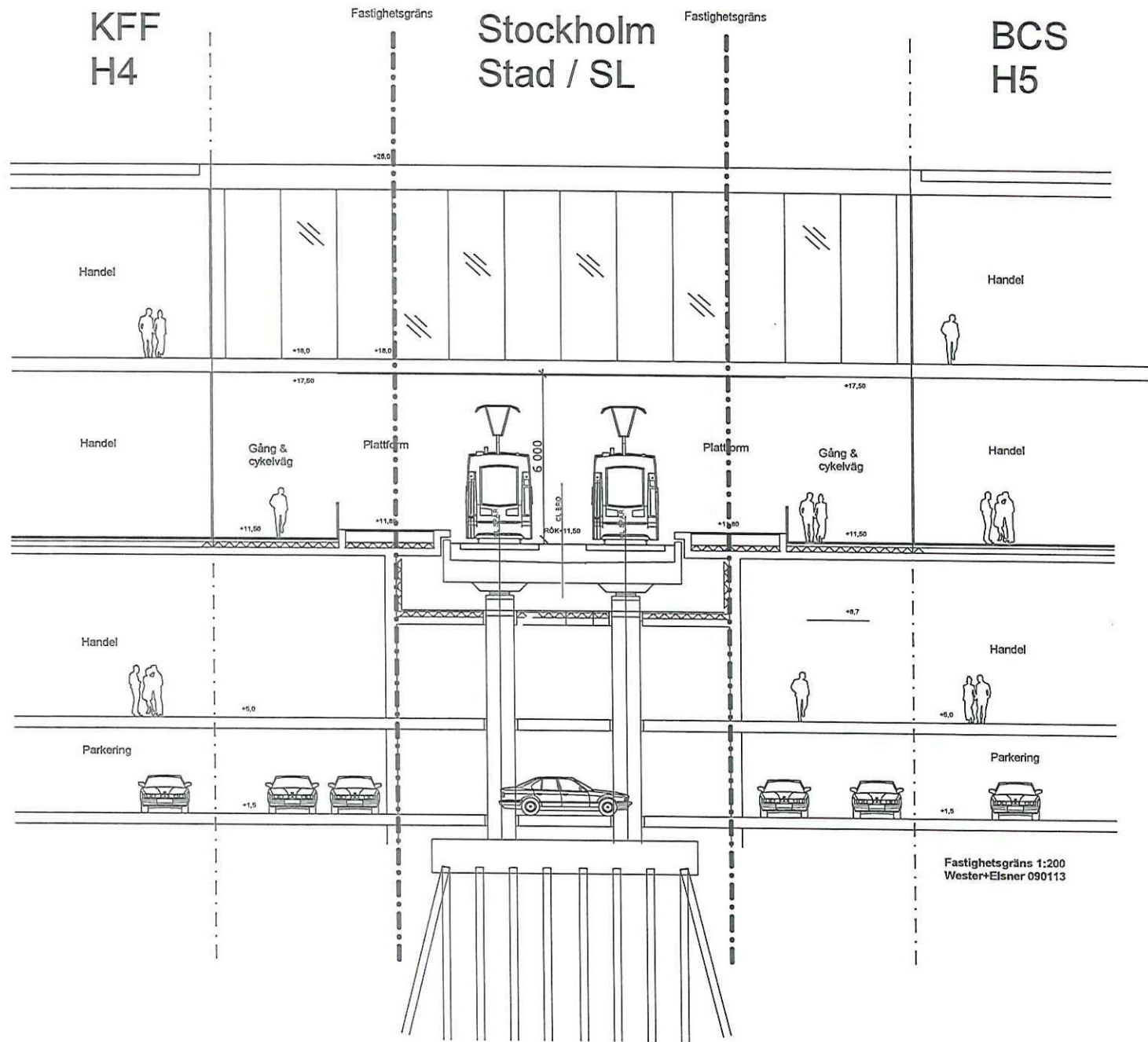
.....

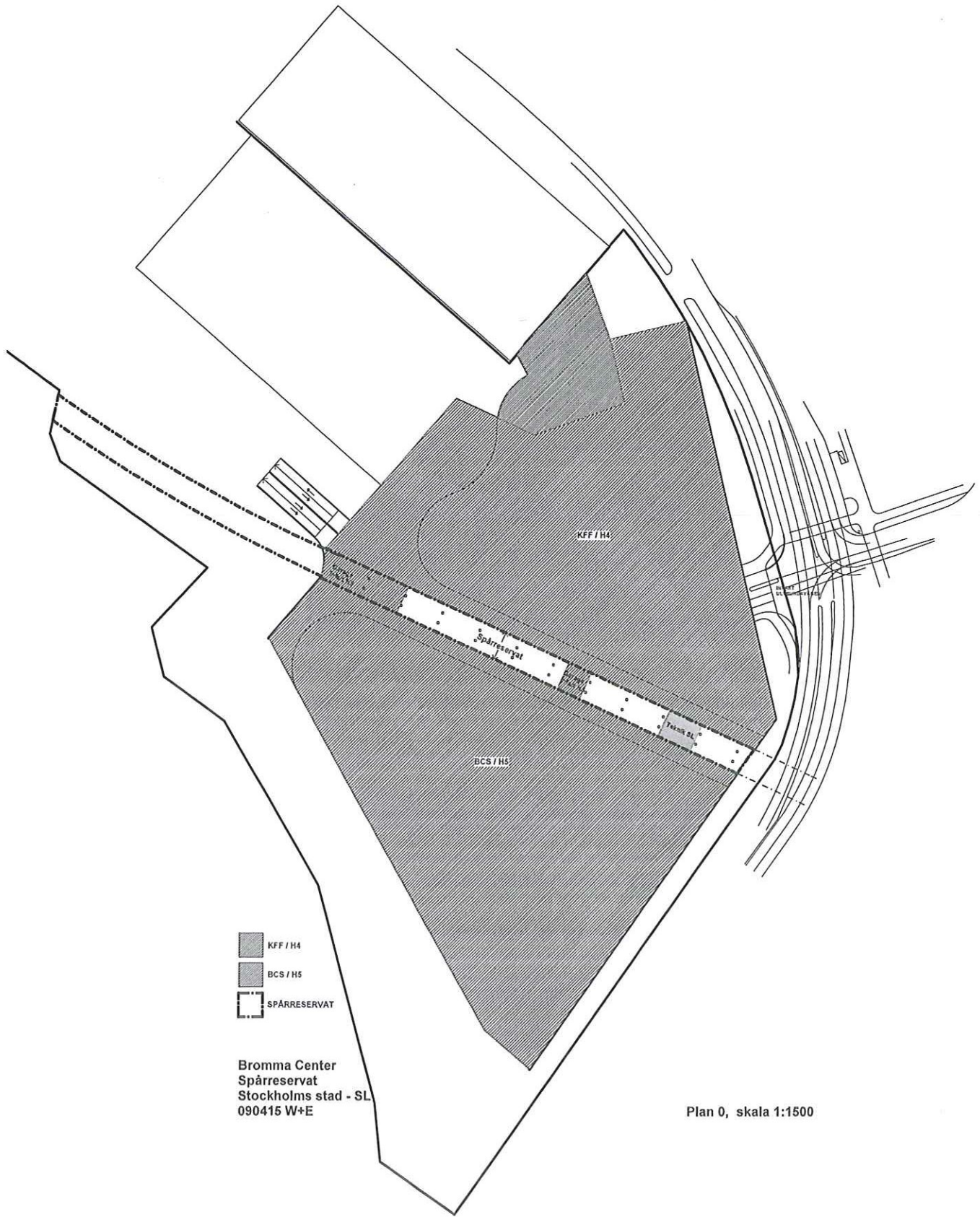





-  KFF / H4
-  BCS / HS
-  SPÅRRESERVAT

Bromma Center
Spårreservat
Stockholms stad - SL
090415 W+E

Plan 0, skala 1:1500





-  KFF / H4
-  BCS / H5
-  SPÅRRESERVAT

Bromma Center
Spårreservat
Stockholms stad - SL
090415 W+E

Plan 0, skala 1:1500

Taga nummer 3
tjänsteull/nom
av den 11/6-2009
Dnr 209-511-82}

2009-04-29

Bromma handelsområde vid Bromma Flygplats är en sedan länge etablerad handelsplats med en omfattande existerande handel. Stockholms kommun avser att inom handelsområdet möjliggöra ny bebyggelse för handelsändamål och har anvisat mark för detta till två exploatörer, nedan kallad Exploatörerna.

För den planerade bebyggelsen har framtagits förslag till detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma Flygplats, Bromma Center, som utgör del av Ulvsunda 1:1 m.fl. i stadsdelen Riksby i Stockholm, Dp 2004-14499-54, nedan kallad Detaljplanen. Staden avser att inte nyttja det i Detaljplanen utlagda området för reservat för Tvärbanan för centrumändamål innan Tvärbanan är utbyggd.

Tvärbanans Kistagren planeras gå genom det existerande handelsområdet som i enlighet med Detaljplanen avses utvecklas. Banan kommer på bro över Ulvsundavägen och får en hållplats en trappa upp i det nya centrumet. I Detaljplanen finns utrymme för reservat för Tvärbanan, nedan kallat Spårreservatet, bilaga 1. Arbetet med att bygga Tvärbanans Kistagren kan preliminärt påbörjas kring 2013.

Mot ovan angivna bakgrund har Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, nedan kallad staden, och AB Storstockholms Lokaltrafik, nedan kallat SL, träffat följande

A V T A L

avseende reservat för Tvärbanan i Bromma Center

Medgivande

§ 1

Staden medger, på de villkor som framgår av detta avtal och i enlighet med Detaljplanen, härmed SL rätt att ta i anspråk Spårreservatet för att anlägga Tvärbanan inklusive pålgrundläggning, bropelare, brospann med hållplatsfunktioner och teknikutrymmen.

Staden skall säkerställa att Spårreservatet är fritt från anläggningar och hinder vid tidpunkten för SLs byggnation av Tvärbanan, med undantag av vad som anges i nästa stycke.

SL medger Staden, Exploatörerna eller den staden annars sätter i sitt ställe rätt att under tiden för uppförandet av Tvärbanan nyttja områden av Spårreservatet för biltrafik, i enlighet med bilaga 1. Dessa områden skall upprätthållas på Exploatörernas bekostnad under hela genomförandet av Tvärbanan.

SL är införstådd med och accepterar att centrumbyggnaderna och Tvärbanan kan byggas samtidigt och att centrumbyggnaderna kan vara helt klara vid tiden för Tvärbanans byggande.

SLs rätt att disponera Spårreservatet för Tvärbanan skall regleras i särskilt servitutsavtal mellan Staden och Landstinget.

Projektgenomförande

§ 2

Projekteringen och byggandet av Bromma handelscenter ombesörjs av de av staden anvisade exploatörerna och i samråd med SL.

Parterna är överens om att krav på miljöskyddsåtgärder ej införs i Detaljplanen. Med anledning av detta är parterna också överens om att eventuella krav på miljöskyddsåtgärder ska behandlas enligt den metodik som beskrivs i § 5.1 och §5.2 i det mellan Staden, SL och Stockholms läns landsting träffade avtalet "Huvudavtal upprättat 2008-01-15". Staden förbinder sig att tillse att denna hänvisning till § 5.1 och § 5.2 vidare överförs till Exploatörerna genom hänvisning till detta avtal. Parterna är även överens om att genomförandeavtal enligt § 5.3 i ovan nämnda huvudavtal ej behöver träffas inom Detaljplanen.

Staden förpliktar sig att i exploateringsavtal mellan Staden och Exploatörerna tillse att Exploatörerna under den tid SL anlägger Tvärbanan inom Spårreservatet ansvarar för eventuella ekonomiska krav från Exploatörernas hyresgäster på grund av störningar från SLs byggnation som SL inte rimligen kunnat undvika.

SL och Staden skall inför utbyggnaden av Tvärbanan teckna särskilt avtal om genomförande av utbyggnad av Tvärbanan som mer i detalj reglerar utbyggnaden.

Giltighet

§ 3

Detta avtal är förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om

dels SL beslutar att inte anlägga Tvärbanan inom spårreservatet

dels Detaljplanen inte vinner laga kraft

dels Stockholms kommunfullmäktige inte senast 2009-12-31 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft

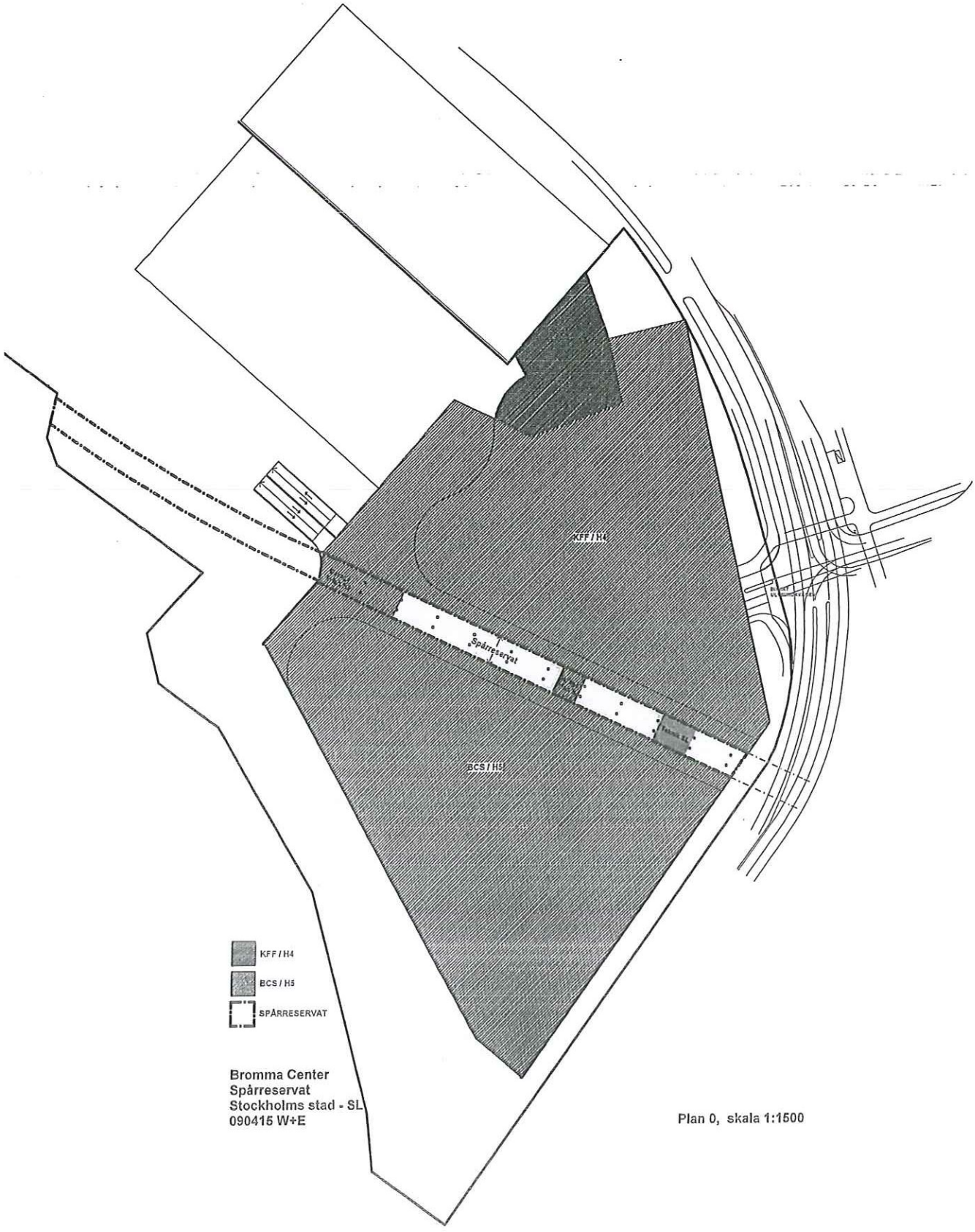
Detta avtal har upprättats och utväxlats i två likalydande exemplar.

Stockholm den
Stockholms kommun genom
Exploateringsnämnden

Stockholm den
AB Storstockholms Lokaltrafik

.....

.....



Bromma Center
Spårreservat
Stockholms stad - SL
090415 W+E

Plan 0, skala 1:1500

KFF
H4

Fastighetsgräns

Stockholm
Stad / SL

Fastighetsgräns

BCS
H5



Fastighetsgräns 1:200
Wester+Elsner 090113

3

Kalkyl i löpande prisnivå mnr

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnr	År tom 2008
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-1,7
Investeringsutgift allmän platsmark	-0,4
Delsumma investeringsutgifter	-2,1
Driftkostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-2,1
Inkomster**	
Investeringsinkomster kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delsumma investeringsinkomster	0,0
Försäljningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	0,0
Nettokassaflöde	-2,1

		Investeringskalkyl											
Mnr	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		-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark		-2,1	-5,3	-35,3	-42,8	-9,7	0,0	0,0	-21,1	-29,5	-23,3	0,0	-169,1
Delsumma investeringsutgifter		-2,4	-5,3	-35,3	-42,9	-9,7	0,0	0,0	-21,1	-29,5	-23,3	0,0	-169,5
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	0,0	-2,3
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	0,0	0,0	-2,3
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-1,1	-1,2	0,0	0,0	-4,6
Summa negativa kassaflöden*		-2,4	-5,3	-35,3	-42,9	-9,7	-1,1	-1,1	-22,3	-30,7	-23,3	0,0	-174,1
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		0,0	0,0	0,0	128,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	128,9
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	128,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	128,9
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	0,0	49,9
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		0,0	0,0	0,0	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	0,0	49,9
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	136,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	0,0	178,8
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,4	-5,3	-35,3	93,2	-2,6	6,0	6,0	-15,1	-23,8	-16,1	0,0	4,7
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											252,1		252,1
Driftkostnader TRN+SDN											0,0		0,0
Underhållskostnader trafiknämnden											0,0		0,0
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
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											252,1		252,1
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,4	-5,3	-35,3	93,2	-2,6	6,0	6,0	-15,1	-23,8	235,9	0,0	256,8
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnr		173											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		270											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-2674,32
Exploateringskostnad kr/kvm STA i löpande prisnivå	-2 674

		Resultatanalys											
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare	Kommentär
Resultatpåverkan ExpIn **													
Löpande intäkter		0,0	0,0	0,0	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	max 7,1	
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,2	-8,0	-7,7	-7,4	-7,2	max -6,9	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	max -5,1	
Revinster/förjuster		0,0	0,0	0,0	127,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2014
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	0,0	134,9	7,1	-8,2	-8,0	-5,7	-5,5	-5,2	0,0	totalt 127,8
Resultatpåverkan TRN+SDN ***													
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	0,0	mellan -0,6 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-1,1	-1,2	0,0	0,0	

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

**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 (ekonomischef eller motsvarande):

Signatur
 av den 4/6-2009
 av nämnden
 2009
 204-54-833

	Prisnivå 2009
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	0
Antal kvm BTA bostäder	0
Antal kvm BTA kommersiellt	64 172
Antal kvm BTA tomträtt	31 372
Antal kvm BTA försäljning	32 800
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	64 172
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	96 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	49%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	51%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	642
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningsställande av mark	2 186
Summa kvartersmark	2 186
Allmän plats	134 404
Summa allmän plats	134 404
SUMMA UTGIFTER	136 589
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	121 500
Iordningsställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	121 500
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	213
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	3
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	209
Exploateringsgrad	0,67
Nettonuvärde (tkr)	173 456
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	270

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2009	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,1	-2,4	-5,3	-35,3	-42,9	-83,6	-171,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,1	-2,4	-5,3	-35,3	-42,9	-83,6	-171,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	128,9	0,0	128,9

Budgetkonsekvenser							
Drift	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	7,1	7,1	max 7,1	
Interränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,1	år 2014
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	127,8	0,0	0,0	totalt 127,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	134,9	7,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,6 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

