Fastighets- och servicenämnden
Anders Nilsson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

FSN dnr 2020-0061

2020-02-10

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2020-02-20
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3(a)); bilaga 2D finns att tillgå på RLK kansli.
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 miljoner kronor godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Fastighets- och servicenämnden beslutar för egen del följande

4. Fastighets- och servicenämndens beslut rörande försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 justeras omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av fastigheten Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Under senhösten 2019 marknadsfördes försäljningsobjektet via den upphandlade transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler.

Datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 10 december 2019. Av åtta inkomna indikativa bud erbjöds de fem anbudsgivare som gett de högsta buden att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående visning av försäljningsobjektet. Samtliga fem anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen som lierat sig med beprövade vårdaktörer.

Anbudsgivarna inkom den 20 dec med finala bud och den anbudsgivare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad due diligence process, det vill säga en förvärvsutredning där de under ca tre veckor mer noggrant granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor. Det högsta budet låg i spannet mellan de två oberoende värderingar som togs fram i juli 2019. Köpare av fastigheterna är Vectura AB som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura AB är en långsiktig fastighetsaktör verksam inom ett fåtal fastighetssegment. Vectura AB har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering) samt driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Köpeskillingen har fastställts till 570 miljoner kronor samt en möjlig tilläggsköpeskilling i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Köpeskillingen erläggs vid två tillfällen, dels vid undertecknande av köpekontraktet då 10 procent av köpeskillingen erläggs och dels vid det slutliga tillträdet, då resterande del av köpeskillingen erläggs mot att Region Stockholm undertecknar köpebrevet.

Den sammantagna bedömningen är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms

kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

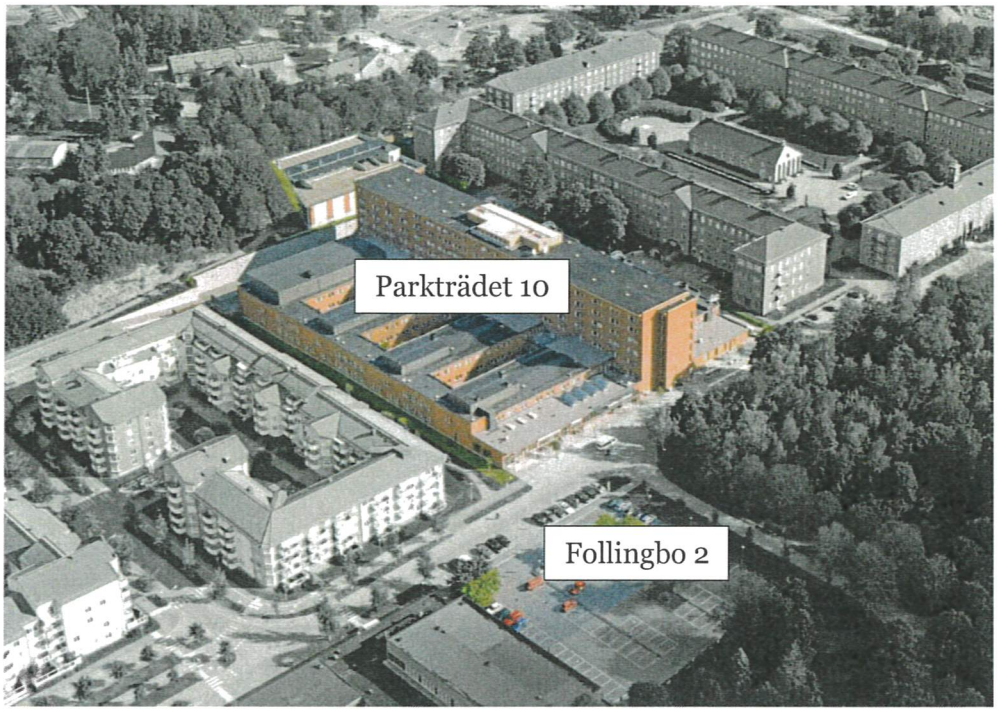
Bakgrund
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av Beckomberga 1:1. Omedelbart angränsande till Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget äger Region Stockholm även fastigheten Follingbo 2 som används som markparkering för sjukhusets behov. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Bromma sjukhus inrymmer en stor geriatrisk enhet med fem avdelningar för slutenvård. I dagsläget är fyra av dessa öppna och drivs av Stockholms Sjukhem på vårdavtal. Förutom geriatrisk vård finns också en vårdcentral, röntgen, laboratorium, rehabiliteringsverksamheter, fotvård och café.

De uthyrda lokalerna omfattar ca 11 400 kvadratmeter lokalarea av sjukhusets totala yta på ca 34 000 kvadratmeter bruttoarea. I högdelen om ca 9 000 kvadratmeter bruttoarea är fyra och ett halvt våningsplan tomställda på grund av ett stort upprustningsbehov. På plan två finns även en tomställd råyta om 1800 kvadratmeter bruttoarea. Till Beckomberga 1:1 hör ett fristående garage som sedan en brand delvis är taget ur bruk. För att hela sjukhuset ska kunna nyttjas krävs därför omfattande investeringar.

Regionen tecknande ett exploateringsavtal med Stockholms kommun 2013 i samband försäljningen av delar av Beckomberga och i samband med att en ny detaljplan togs för utveckling av bostäder. I exploateringsavtalet finns skyldigheter för Regionen att iordningställa kommunaltekniska anläggningar såsom Follingbogatan och parkmark. En lantmäteriförrättning pågår som ett resultat av detta där delar Beckomberga 1:1 som planlagts som allmän plats övergår till en av Stockholms stad ägd fastighet. Beckomberga 1:1 kommer efter lantmäteriförrättningen få fastighetsbeteckningen Parkträdet 10. Förrättningen beräknas vinna laga kraft under februari månad 2020.

Överväganden
Försäljningen omfattar Beckomberga 1:1 (under ombildning till Parkträdet 10) och Follingbo 2, se bild nedan.



Under sommaren 2019 inleddes en direktförhandling med den nuvarande vårdgivaren Stockholms Sjukhem som visat intresse av att förvärva försäljningsobjektet. Efter genomförande av två oberoende värderingar valde dock Stockholms Sjukhem att avbryta förhandlingen i augusti.

En transaktionskonsult anlitades efter sedvanlig konkurrensutsättning för att marknadsföra objektet på den öppna marknaden. Detta gjordes under senhösten 2019 via transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler.

Sista datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 10 december 2019. Av åtta inkomna indikativa bud erbjöds de fem anbudsgivare som gett de högsta buden att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående visning av försäljningsobjektet. Samtliga fem anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen som lierat sig med beprövade vårdaktörer. Anbuden utvärderades under sekretess av en mindre grupp bestående av två handläggare inom Locum, en representant från hälso- och sjukvårdsförvaltningen samt upphandlad jurist och transaktionskonsult.

Anbudsgivarna inkom den 20 dec med slutbud och den köpare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad

due diligence process, det vill säga en förvärvsutredning där de under ca tre veckor mer noggrant granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor. Det högsta budet låg i spannet mellan de två oberoende värderingar som regionen tog fram i juli 2019. Under den här perioden utökades gruppen med sekretess till att även inkludera enhetschef och avdelningschef inom Locum.

För att motverka risken för köpare med endast kortsiktiga affärsintressen och för att säkerställa den geriatriska vårdens fortsatta bedrivande på Bromma sjukhus, har köpekontraktet i samråd med hälso- och sjukvårdsförvaltningen utformats med krav som ålägger köparen att fortsatt bedriva geriatrisk slutenvård i samma omfattning som den bedrivs idag. Om köparen upphör med den vården inom fem år från tillträdesdagen så skall köparen, utöver att ersätta Regionen för kostnaderna som vårdens upphörande orsakar, också betala ett vite på 60 miljoner kronor.

Anbudsgivarna har i anbudet redovisat sin framtida vision för Bromma sjukhus samt vårdintentioner inklusive vårdoperatör för geriatrikens fortsatta bedrivande. Anbudsgivarna har också särskilt bekräftat att de accepterar de i köpekontraktet för Region Stockholm viktiga skrivningarna om att köparen

- ska tillse att geriatrisk slutenvård bedrivs på försäljningsobjektet under en period av minst fem år från tillträdesdagen.
- betalar stämpelskatt
- accepterar tilläggsköpeskilling

Köpare av fastigheterna är Vectura AB som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura AB är en långsiktig fastighetsaktör verksam inom ett fåtal fastighetssegment såsom samhällsfastigheter, kontor och hotell. Vectura AB grundades i slutet av 2012 och äger idag fastigheter från Skåne till Dalarna.

Köparen har en långsiktig vision för Bromma sjukhus som ett vitaliserat vård- och omsorgshus. Köparen har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering) samt driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Stiftelsen Stockholms Sjukhem grundades år 1867 och bedriver vård och omsorg utan vinstsyfte. Stockholms Sjukhem bedriver verksamhet inom fyra

områden; geriatrik, palliativ vård, rehabilitering och äldreomsorg. Stockholms Sjukhem har huvudsakligen avtal med Region Stockholm och Stockholms stad.

Köparen har vidare i sitt anbud angett att de avser stärka sjukhusbyggnadens långsiktiga hållbarhet. Köparens planerade renovering avser att inkludera investeringar med syfte att avsevärt reducera klimatavtryck och framtida energiförbrukning som också leder till ett förbättrat inomhusklimat för personal och patienter. Köparna vill omgående påbörja utvecklings- och renoveringsarbetet.

Köparen och vårdgivaren har utöver det skriftliga anbudet dessutom givits tillfälle att tillsammans presentera sina planer för Bromma sjukhus för företrädare för Locum AB och hälso- och sjukvårdsförvaltningen.

För Beckomberga 1:1 gäller en detaljplan som vann laga kraft 2013-02-27. Detaljplanen anger att den tillåtna markanvändningen är "kvartersmark för vård". Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

För Follingbo 2 gäller en detaljplan som vann laga kraft 2012-08-13. Detaljplanen anger att den tillåtna markanvändningen är "kvartersmark för parkering". Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Om Stockholms kommun i framtiden beslutar att anta en ny detaljplan eller ändra befintlig detaljplan för Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 med innebörd att det tillkommer byggrätter eller att detaljplanen medger annat ändamål såsom till exempel bostäder, ska köparen utöver köpeskillingen erlägga en tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen ska motsvara 60 procent av marknadsvärdet av tillkommande byggrätter eller 60 procent av det ökade värdet på grund av ändrad användning vid tidpunkten för detaljplanens fastställande. Om detaljplanen inte ändras kommer ingen tilläggsköpeskilling att utbetalas.

Köparen tillträder fastigheten den dag som infaller 10 bankdagar dagar efter det att Regionfullmäktiges beslut att godkänna köpeavtalet vunnit laga kraft, dock tidigast 1 juni 2020.

Locum ABs ansvar för drift och skötsel kvarstår fram till tillträdet. Ansvaret för befintliga hyreskontrakt i fastigheten övergår till köparen vid tillträdet. Detta gäller också för hyreskontrakten för de lokaler som Region Stockholm fortsättningsvis behöver förhyra, exempelvis vårdcentral och kylrum för bårhus. Nya hyreskontrakt med köparen med samma villkor som idag har därför undertecknats av behöriga företrädare för hälso- och sjukvårdsförvaltningen och ingår som bilagor i köpekontraktet.

Locum AB förslås, för att ytterligare tydliggöra den rätten utöver vad som redan gäller enligt reglementen och tillämpliga avtal, ges i uppdrag att verkställa försäljningen i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Ekonomiska konsekvenser
Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 ger en intäkt på 570 miljoner kronor. När regionfullmäktiges beslut vunnit laga kraft och köpekontraktet undertecknats erhåller Region Stockholm 57 miljoner kronor, motsvarande 10 procent av köpeskillingen. På tillträdesdagen skall köparen till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen, 513 miljoner kronor, mot att Region Stockholm utfärdar köpebrev.

Den totala realisationsvinsten för Region Stockholm med anledning av försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 uppgår till 496,5 miljoner kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i regionens resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i regionens budgeterade resultat. Intäkterna stärker regionens kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

En sammantagen bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger, särskilt med beaktande av köpekontraktets strikta krav på fortsatt bedrivande av vård samt tilläggsköpeskilling, en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB

KÖPEAVTAL

AVSEENDE FASTIGHETEN STOCKHOLM BECKOMBERGA 1:1 OCH STOCKHOLM FOLLINGBO 2

MELLAN

REGION STOCKHOLM

OCH

VECTURA AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	6
2	DEFINITIONER	7
3	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING	11
4	KÖPESKILLING	11
5	TILLÄGGSKÖPESKILLING	11
6	KOSTNADER OCH INTÄKTER	14
7	TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	16
8	PÅGÅENDE LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING M M	16
9	SKADA PÅ FASTIGHETERNA OCH FÖRSÄKRING	17
10	TILLTRÄDET	17
11	SÄLJARENS GARANTIER	19
12	FRISKRIVNING	23
13	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING	23
14	TREDJEMANSKRAV	26
15	KÖPARENS GARANTIER	27
16	NYTTJANDE AV FASTIGHETERNA	28
17	KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	28
18	HYRESAVTAL OCH INTERNAVTAL	30
19	ÖVERTAGANDE AV ANDRA AVTAL	30
20	STÄMPELSKATT M.M.	31
21	MERVÄRDESSKATT	31
22	VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN	32
23	TIDSBEGRÄNSAT ÖVERLÅTELSEFÖRBUD	32
24	MEDDELANDEN	32
25	SEKRETESS	33
26	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR	34
27	KOSTNADER	34

28 ÖVERLÅTELSE 35
29 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER 35
30 PROPRIEBORGEN 35

BILAGOR

Bilaga 2.D	Datarumsmaterialet
Bilaga 2.I	C-yta
Bilaga 2.J	Lista Internavtal
Bilaga 6.2	Preliminär Likvidavräkning
Bilaga 8.1 (a)	Avgående markområdet
Bilaga 8.1 (b)	Ansökan till Lantmäteriet
Bilaga 8.2	Fullmakt
Bilaga 8.3 (a)	Ritning kulvertplacering
Bilaga 8.3 (b)	Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun utkast till beskrivning
Bilaga 10.3 (a)	Köpebrev
Bilaga 11.2.2	Egendom inom Fastigheterna som ska avlägsnas
Bilaga 11.2.3	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 11.2.7	Besiktningar
Bilaga 11.2.9	Energideklaration
Bilaga 11.2.12	Beställda entreprenader eller hyresgästanpassningar
Bilaga 11.3.1	Hyresavtalen
Bilaga 11.3.4	Aviseringslista
Bilaga 11.3.6	Andrahandsuthyrningar
Bilaga 11.5.1	Åtaganden sanering etc.
Bilaga 15.2	Köparens registreringsbevis
Bilaga 16.1	Hyresavtal kommunikationsutrymme
Bilaga 16.2	Hyresavtal kylrum

Bilaga 18.2 Villkor Internavtalen

KÖPEAVTAL

Detta köpeavtal ("Avtalet") har denna dag träffats

MELLAN:

1) Region Stockholm, org.nr 232100-0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm ("Säljaren"); och

2) Vectura AB, org.nr 556903-0546, c/o Investor AB, 103 32 Stockholm ("Köparen").

Parterna ovan benämns härefter gemensamt som "Parterna" och var för sig som "Part".

1 BAKGRUND

1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna Stockholm Beckomberga 1:1 ("Beckomberga") och Stockholm Follingbo 2 ("Follingbo") (gemensamt "Fastigheterna"). Köparen är medveten om att det markområde som definieras i punkt 8 nedan kommer att avgå från Beckomberga och inte ingå i överlåtelsen av Beckomberga.

1.2 Säljaren avser avyttra Fastigheterna till Köparen. I lokaler på Beckomberga bedrivs slutenvård för geriatrik ("Vården") av Upphandlad Vårdgivare. Vården bedrivs enligt Vårdavtalet (se definition nedan) till och med den 28 februari 2021 ("Slutdag Vårdavtal"). Säljaren vill att Vården därefter ska utföras enligt principerna för Vårdval.

1.3 Vårdens fortsatta bedrivande på Beckomberga är en förutsättning för att Säljaren ska överlåta Fastigheterna till Köparen. Vården ska bedrivas som Vårdval. Under inga omständigheter får Vårdens bedrivande på Beckomberga upphöra efter det att Säljaren överlåtit Fastigheterna till Köparen i enlighet med vad som närmare framgår av punkt 17 (förutsatt att omständighet inte uppstår som anges i punkt 17.2). Köparen ska inte vara förhindrad att bedriva annan vård eller annan verksamhet än Vården på de ytor som inte omfattas av Vården under den period som anges i Punkt 17 inom befintliga byggnader på Fastigheterna om inte detaljplanen tillåter annan verksamhet i vilket fall Punkt 5 ska tillämpas mellan Parterna. Formerna för hur annan vård än Vården bedrivs fastställs

av Köparen och den kan således bedrivas både som Vårdval och LOU-upphandlad vård.

1.4 Köparens syfte med förvärvet av Fastigheterna är att i samarbete med Vårdgivaren och från och med Påbörjandedag Vårdval bedriva Vården i enlighet med principerna för Vårdval samt att på Fastigheterna utveckla Vården samt annan vårdverksamhet eller annan verksamhet som tillåts enligt gällande detaljplan. Köparen avser att genomföra en omfattande renovering av byggnaderna på Beckomberga och anpassa lokalerna i byggnaderna till moderna vårdlokaler med tillhörande service i vilka det planeras bedrivas kvalitativ vård och annan verksamhet som tillåts enligt gällande detaljplan.

1.5 Det antecknas att vid fall överlåtelsen enligt detta Avtal inte kommer till stånd eller med anledning av att Regionfullmäktige i Stockholms län inte godkänner försäljningen enligt punkt 22.1 i Avtalet kommer Regionen att senast i direkt anslutning till att sistnämnda beslut vinner laga kraft inleda ett upphandlingsförfarande med avsikt att träffa vårdavtal om bedrivande av Vården på Beckomberga från och med den 1 mars 2021.

1.6 Säljaren vill nu sälja Fastigheterna till Köparen och Köparen vill förvärva Fastigheterna från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.

2 DEFINITIONER

I detta köpeavtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna, vilka begrepp ska ha samma betydelse i såväl singular som plural som i bestämd och obestämd form. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

"**A**" har den betydelse som anges i punkt 5.6 andra stycket;

"**Användningsområde**" avser det användningsområde som endast kan gälla för kvartersmark enligt en detaljplan och som anges i Plan- och bygglagen (2010:900) och som närmare specificeras i de regler och föreskrifter som från tid till annan meddelas av Boverket.

För tillfället finns följande användningsområden för kvartersmark (som marken endast är avsedd att brukas till): B Bostäder, C Centrum, D Vård, E Tekniska anläggningar, F Flygtrafik, G Drivmedelsförsäljning, H Detaljhandel, J Industri, K Kontor, L Odling och djurhållning, M Begravning, N Friluftsliv och camping, O Tillfällig vistelse, P Parkering, R Besöksanläggningar, S Skola, T Trafik, V Hamn, Z Verksamhetsområde;

"**Användningsområde C**" avser centrumverksamhet enligt definitionen för Användningsområde;

"**Användningsområde D**" avser vårdverksamhet och är det Användningsområde som gäller för Fastigheterna enligt gällande detaljplan;

"**Avgående markområdet**" har den betydelse som anges i punkt 8;

"**Avtal**" avser detta köpeavtal och samtliga bilagor därtill samt vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med Punkt 26.2;

"**Avtalsdagen**" avser den dag Köparen och Säljaren gemensamt har undertecknat Avtalet (Köparen kommer att underteckna Avtalet i samband med att Parterna är överens om Avtalets innehåll för att det ska kunna ligga till grund för beslut enligt punkt 22.1);

"**B**" har den betydelse som anges i punkt 5.6 tredje stycket;

"**Bankdag**" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige håller öppet för allmänheten (ej enbart för banktjänster via telefon eller internet);

"**Beckomberga**" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"**Brist**" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

"**C-ytan**" avser den lokalarea (LOA) med omfattning som markerats med röd färg i Bilaga 2.I;

"**Datarumsmaterialet**" avser all den information (inklusive Q&A) som Säljaren har lämnat till Köparen eller dess rådgivare avseende Fastigheterna i samband med s.k. due diligence av Fastigheterna, och som finns samlat i det digitala datarummet på Avtalsdagen och förtecknat i Bilaga 2.D (Datarumsmaterialet);

"**Detaljplanebeslutet**" har den betydelse som anges i punkt 5.1;

"**Fastigheterna**" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"**Follingbo**" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"**Fullmakten**" har den betydelse som anges i punkt 8.2;

"**Förlust**" avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Köparen (dock alltid inräknat hyresbortfall och bortfall av hyrestillägg);

"**Garantierna**" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 11;

"**Handpenningen**" har den betydelse som anges i punkt 4.2 (a);

"**Hyresavtalen**" avser samtliga de hyresavtal som finns avseende Fastigheterna per Avtalsdagen och som framgår av Datarumsmaterialet och finns förtecknade i Bilaga 11.3.1;

"**Internavtal**" avser de avtal (Hyresavtal och övriga avtal) som träffats mellan olika enheter och organ inom Säljaren eller Regionen och som ingåtts för att reglera rättsliga förhållanden på Fastigheterna och som finns förtecknade i Bilaga 2.J (Lista Internavtal);

"**Köparen**" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen;

"**Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 4.1;

"**Likvidavräkningen**" har den betydelse som anges i punkt 6.2;

"**Marknadsvärdet**" har den betydelse som anges i punkt 5.2;

"**Oberoende Värderare**" har den betydelse som anges i punkt 5.2;

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

"**Parterna**" avser Säljaren och Köparen gemensamt;

"**Perioden**" har den betydelse som anges i punkt 17.1;

"**Påbörjandedag Vårdval**" avser den 1 mars 2021 och är den dag som Vårdgivaren påbörjar utförande av Vården enligt Vårdval;

"**Regionen**" avser Region Stockholm;

"**Slutdag Vårdavtal**" avser den 28 februari 2021 och är den dag Vårdavtalet upphör att gälla;

"**Slutlig likvidavräkning**" har den betydelse som anges i punkt 6.3;

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen;

"**Säljarens Konto**" avser Säljarens bankkonto i Swedbank med kontonummer 8901-1 903 434 294-0;

"**T**" har den betydelse som anges i punkt 5.6 (b);

"**Tillträdet**" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 10;

"**Tillträdesdagen**" avser den dag som infaller tio (10) Bankdagar efter att villkoret i punkt 22 har uppfyllts, dock tidigast den 1 juni 2020;

"**Tilläggsköpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 5;

"**Upphandlad Vårdgivare**" avser Stiftelsen Stockholms Sjukhem, org. nr 802002-9818;

"**Vidareförsäljning**" har den betydelse som anges i punkt 5.4 och likställs enligt punkt 5.9 med varje form av överföring av markområden och byggnader, helt eller delvis, från Fastigheterna till annan fastighet som genomförs t.ex. genom fastighetsbildning eller att Fastigheterna överlåts till annan (juridisk person eller annat rättssubjekt) än Köparen och att aktierna eller andelarna i sådan juridisk person därefter försäljs (dock med undantag av koncerninterna överlåtelser inom Säljarens koncern (såsom definierat i Aktiebolagslagen (2005:551) 1 kap 11 §) förutsatt att Köparen i samband därmed informerar Säljaren skriftligen om sådan överlåtelse;

"**Vårdgivaren**" avser den vårdgivare som kommer att bedriva Vården på Beckomberga från och med Påbörjandedag Vårdval;

"**Vårdval**" avser vård som bedrivs i enlighet med Lag (2008:962) om valfrihetssystem;

"**Vårdavtalet**" avser det avtal om utförande av Vården på Beckomberga som ingåtts mellan Regionen och Upphandlad Vårdgivare och som löper ut på Slutdag Vårdavtal; och

"**Vården**" har den betydelse som anges i punkt 1.2.

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

3.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheterna till Köparen och Köparen förvärvar härmed Fastigheterna från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.

3.2 Äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köpeskillingen har betalats och köpebreven har överlämnats.

4 KÖPESKILLING

4.1 Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till sammanlagt femhundrasjuttio miljoner (570 000 000) kronor ("Köpeskillingen"). Av Köpeskillingen avser 568 000 000 kronor köpeskilling för Beckomberga och 2 000 000 kronor avser köpeskilling för Follingbo.

4.2 Köparen ska erlägga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens Konto, med angivande av "Betalning Bromma sjukhus", enligt följande:

(a) ett belopp som motsvarar tio (10) procent av Köpeskillingen ("Handpenningen") att erläggas kontant på Avtalsdagen; och

(b) kontant på Tillträdesdagen resterande del av Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt Likvidavräkningen.

4.3 Alla betalningar enligt detta Avtal ska ske med valutadag på betalningsdagen.

5 TILLÄGGSKÖPESKILLING

5.1 För det fall Stockholms stad genom beslut som vinner laga kraft beslutar att anta en ny detaljplan eller ändra befintlig detaljplan för Fastigheterna som medger (i) ytterligare Användningsområde för Fastigheterna utöver Användningsområde D och/eller (ii) för byggrätter, oavsett vilket Användningsområden dessa avser, som

överstiger den totala bruttoarea (BTA) (med BTA ska i denna Punkt 5 avses bruttoarea enligt definitionen i Svensk Standard SS 21054:2009) som gäller för Fastigheterna enligt gällande detaljplan ("Detaljplanebeslutet") ska Köparen utöver Köpeskillingen erlägga en tilläggsköpeskilling i enlighet med vad som anges i denna punkt 5 ("Tilläggsköpeskillingen"). Vid fall Köparen ansöker om och genom Detaljplanebeslutet för Fastigheterna beviljas verksamhet enligt Användningsområde C och den area som är avsedd för verksamhet enligt Användningsområde C omfattar en yta som maximalt uppgår till C-ytan ska Köparen inte betala Tilläggsköpeskilling för denna yta. Vid fall Köparen på motsvarande sätt som ovan ansöker om och beviljas verksamhet avseende Fastigheterna enligt Användningsområde C för en större area än C-ytan ska Köparen till Säljaren, enligt principerna i denna punkt 5, betala Tilläggsköpekilling beräknad på hela den area som omfattas av Detaljplanebeslutet och som är avsedd att utnyttjas för Användningsområde C och Tilläggsköpeskillingen ska således inte vara begränsad till den del arean, som är avsedd att utnyttjas för Användningsområde C, överstiger C-ytan.

5.2 Tilläggsköpeskillingen ska motsvara det tillkommande marknadsvärdet för Fastigheterna med anledning av Detaljplanebeslutet vid tidpunkten för dess fastställande och beräknas per maximal Ljus BTA för de byggnader som uppförs och befintliga byggnader och lokaler som byggs om och konverteras för nytt Användningsområde enligt Detaljplanebeslutet. För att fastställa det tillkommande marknadsvärdet av Fastigheterna med anledning av de ytterligare byggrätter och befintliga byggnader och lokaler som byggs om och konverteras för nytt Användningsområde på Fastigheterna som tillåts enligt Detaljplanebeslutet ska vardera Part utse en oberoende värderingsfirma i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) samt i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed ("Oberoende Värderare") att utföra värdering. Marknadsvärdet ska utgöra det genomsnittliga värdet av de beräkningar av det tillkommande marknadsvärdet av byggrätterna och befintliga byggnader och lokaler som byggs om och konverteras för nytt Användningsområde enligt denna Punkt som Oberoende Värderare fastslagit i sina respektive värderingar ("Marknadsvärdet"). Vardera Part ska

bära kostnaderna för den av Part utsedda Oberoende Värderaren. Vid värderingen av lokaler som byggs om och konverteras för nytt Användningsområde och de tillkommande byggrätterna ska Köparen tillgodoräknas Köparens verifierade utgifter avseende Fastigheterna efter genomförd eller pågående investering för ombyggnation och som Köparen haft efter Tillträdesdagen samt sådana kostnader som Köparen har eller sådana uppskattade kostnader som Köparen förväntas få med anledning av den nya Detaljplanen såsom byggkostnader, exploateringskostnader, infrastrukturinvesteringar etc.

5.3 Ett belopp motsvarande sextio (60) procent av det tillkommande Marknadsvärdet av Fastigheterna med anledning av tillkommande byggrätter och det nya Användningsområdet för befintliga byggnader och lokaler som byggs om och konverteras för nytt Användningsområde enligt Detaljplanebeslutet ska betalas till Säljaren av Köparen som Tilläggsköpeskilling.

5.4 Tilläggsköpeskillingen ska erläggas av Köparen till Säljarens Konto eller annat av Säljaren anvisat bankkonto senast tio (10) Bankdagar efter Marknadsvärdet har fastslagits enligt Punkt 5.2 ovan förutsatt att Detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft. Säljaren ska påkalla tilläggsköpeskillingen senast inom tolv månader från att Detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft. Om Säljaren inte påkallar Tilläggsköpeskillingen enligt denna Punkt 5 inom nämnd tid har Säljaren inte längre rätt att kräva Tilläggsköpeskilling av Köparen enligt denna Punkt 5.

5.5 Vid vidareförsäljning av Fastigheterna eller del av Fastigheterna efter hänsynstagande till det tidsbegränsade överlåtelseförbud som gäller i punkt 23, ("Vidareförsäljning") ska Köparen tillse att köparen av Fastigheterna blir bunden av skyldigheterna som tillkommer Köparen enligt punkterna 5.1 - 5.3.

5.6 Om Vidareförsäljning sker ska Köparen snarast efter det att avtal om överlåtelse ingåtts till Säljaren översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen i de delar som krävs för Säljaren att kunna avgöra om åtagandet enligt punkt 5.4 är uppfyllt.

5.7 Vid fall Köparen bryter mot åtagandet i punkt 5.4 ska detta anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott mot detta Avtal och Köparen ska till Säljaren utge det högre av nedan angivna belopp:

a) Vite med ett belopp uppgående till 60 000 000 kr eller,

b) Ett ersättningsbelopp ("T") enligt nedan formel:

$$T = 0{,}60 \times (A - \text{Köpeskillingen} - B)$$

"**A**" utgör intäkter från överlåtelse av Fastigheterna eller del av Fastigheterna till marknadsvärde efter att försäljning genomförts enligt punkt 5.4.

"**B**" utgör Köparens verifierade kostnader avseende Fastigheterna efter genomförd investering (oavsett om sådan investering är pågående eller avslutad) för ombyggnation och som Köparen haft efter Tillträdesdagen.

5.8 Vid fall vite ska utgå enligt punkt 5.6 (a) ska beloppet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det med oktober 2020 som basår. Utgivande av vite inverkar inte på Säljarens rätt att kräva full ersättning för sin skada med anledning av Köparens avtalsbrott eller göra andra påföljder än skadestånd gällande med anledning av det samma.

5.9 Med Vidareförsäljning likställs i detta Avtal varje väsentlig form av överföring av markområden (dock inte Avgående markområde) och byggnader, helt eller delvis, från Fastigheterna till annan fastighet som genomförs t.ex. genom fastighetsbildning eller att Fastigheterna överlåts till juridisk person och därefter försäljs (förutsatt att sådan fastighetsbildning inte genomförs tvångsvis). Med väsentlig form avses härvid Vidareförsäljning av ytor överstigande 200 kvadratmeter.

6 KOSTNADER OCH INTÄKTER

6.1 Kostnader för (inklusive fastighetsskatt) och intäkter från Fastigheterna för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader för (inklusive fastighetsskatt) och intäkter från Fastigheterna för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.

6.2 Säljaren ska inför Tillträdet ta fram en likvidavräkning ("Likvidavräkningen"). En preliminär Likvidavräkning framgår av Bilaga 6.2. I Likvidavräkningen ska, så långt det är möjligt, en

fördelning mellan Köparen och Säljaren av de kostnader och intäkter som härrör från Fastigheterna ske enligt punkt 6.1. Likvidavräkningen ska vara Köparen tillhanda senast tio (10) Bankdagar innan Tillträdesdagen. Likvidavräkningsbeloppet enligt Likvidavräkningen ska regleras mellan Parterna samtidigt med Köpeskillingens erläggande.

6.3 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. och att resultatet meddelas Köparen snarast. Kostnader hänförligt till aktuell förbrukning ska så långt som möjligt uppskattas i Likvidavräkningen.

6.4 Om en faktisk kostnad eller intäkt (i) avviker från den i Likvidavräkningen uppskattade kostnaden eller intäkten; (ii) inte har tagits upp i Likvidavräkningen; eller (iii) uppkommer eller blir känd efter Tillträdet, så ska Säljaren upprätta ytterligare en likvidavräkning i vilken alla utestående belopp ska tas upp och regleras ("Slutlig likvidavräkning"). Säljaren ska överlämna Slutlig likvidavräkning till Köparen (tillsammans med underliggande dokumentation) så snart som möjligt och inte senare än inom 45 Bankdagar från Tillträdesdagen.

6.5 Om Köparen har några anmärkningar mot den av Säljaren framtagna Slutliga likvidavräkningen ska Köparen senast 45 Bankdagar efter det att Köparen mottog den Slutliga Likvidavräkningen och den underliggande dokumentationen underrätta Säljaren därom. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska den Slutliga likvidavräkningen anses ha godkänts av Köparen. Om Parterna inte kan komma överens om innehållet i den Slutliga likvidavräkningen inom femton (15) Bankdagar därefter, ska den Slutliga likvidavräkningen slutligen fastställas av en av Parterna utsedd oberoende och auktoriserad revisor (att agera som expert och inte som skiljeman). Kostnaden för den oberoende revisorn ska bäras till lika delar av Parterna. Om Parterna inte, inom tio (10) Bankdagar från det att Part påkallat att den Slutliga Likvidavräkningen ska avgöras av den oberoende revisorn, kunnat enas om valet av sådan revisor, ska en oberoende revisor på någon Parts begäran utses av Stockholms Handelskammare.

6.6 Skillnad mellan saldot från Likvidavräkningen och den Slutliga likvidavräkningen ska betalas till den berättigade Parten i enlighet med sådan Parts instruktioner senast fem (5) Bankdagar efter att den Slutliga likvidavräkningen godkänts av Köparen eller slutligt fastställts av den oberoende revisorn.

7 TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDES-DAGEN

Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid att, om annat inte framgår av detta Avtal, inte utan Köparens skriftliga godkännande säga upp eller ändra något av Hyresavtalen eller träffa nya hyresavtal, ingå andra väsentliga avtal eller fatta eller verkställa viktigare beslut angående Fastigheterna. Säljaren har dock under sådan period rätt att ingå avtal med Upphandlade Vårdgivare om sådant avtal måste ingås under sådan period enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling eller annan tillämplig lagstiftning. Säljaren ansvarar för att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.

8 PÅGÅENDE LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING M M

8.1 Parterna är överens om att markområdet som markerats med rosa färg på Bilaga 8.1 (a) ("Avgående markområdet") ska överföras från Beckomberga till fastighet ägd av Stockholms kommun och att eventuell ersättning från Stockholms kommun ska tillfalla Säljaren i enlighet med ingiven ansökan till Lantmäteriet, Bilaga 8.1 (b). Det ingår inga byggnader eller anläggningar i det Avgående markområdet. Fastighetsreglering ska genomföras och bekostas av Säljaren. Parterna accepterar att finna sig i mindre jämkningar beträffande gränser samt andra nödvändiga beslut som Lantmäteriet tar.

8.2 Skulle fastighetsreglering avseende det Avgående markområdet inte vara slutförd på Tillträdesdagen, ska Köparen på Tillträdesdagen ge av Säljaren utnämnd person skriftlig och ovillkorad fullmakt ("Fullmakten") begränsad till att vidta de åtgärder som framgår av punkt 8 och utfärdad i enlighet med Bilaga 8.2 härtill att gälla till dess åtgärderna är genomförda.

Köparen ska lojalt medverka till att Fastigheterna inskränks med det Avgående markområdet.

8.3 För den Kulvert, som bl.a. innehåller teknik, som framgår av Bilaga 8.3 (a) kommer att gälla ett officialservitut i enlighet med utkast till beskrivning upprättad av Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun Bilaga 8.3 (b).

9 SKADA PÅ FASTIGHETERNA OCH FÖRSÄKRING

9.1 För det fall Fastigheterna på grund av en inträffad skada har skadats eller försämrats under tiden från det att Köparen undertecknat Avtalet och fram till och med tillträdet på Tillträdesdagen ska Avtalet ändå stå fast och Köparen vara skyldig att erlägga Köpeskillingen enligt Avtalet om inte annat framgår av punkt 9.3.

9.2 Säljaren ska i sådant fall tillse att Köparen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning och tillse att det belopp som utfaller enligt gällande försäkring tillfaller Köparen. Köparens kostnad för att åtgärda skadan, eventuell självrisk om skadan täcks av Säljarens försäkring samt eventuell skada som åsamkas Köparen och som inte täcks av försäkringsersättning ska slutligen bäras av Säljaren.

9.3 Om Fastigheterna drabbas av skada eller försämring före eller på Tillträdesdagen (men före tillträdet) där den uppskattade kostnaden för åtgärdandet och den direkta skadan (inklusive hyresbortfall och bortfall av hyrestillägg) överstiger ett belopp om 120 000 000 kronor har vardera Part rätt att frånträda Avtalet senast per Tillträdesdagen före tillträdet utan någon ersättningsskyldighet mot den andra Parten. Eventuella fullgjorda prestationer ska därvid återgå och Handpenningen återbetalas utan dröjsmål.

10 TILLTRÄDET

10.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10.00 i Flood Herslow Holme Advokatbyrås lokaler på adressen Jakobsbergsgatan 7 i Stockholm.

10.2 På Tillträdesdagen ska Köparen

(a) till Säljaren erlägga den resterande delen av Köpeskillingen justerad med balansen i Likvidavräkningen enligt punkt 6.2 med Tillträdesdagen som valuteringsdag; och

(b) till Säljaren överlämna vederbörligen undertecknad Fullmakt enligt punkt 8.2.

10.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

(a) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknade och bevittnade köpebrev i original avseende Fastigheterna enligt mall i Bilaga 10.3 (a) och till Köparen överlämna övriga handlingar nödvändiga för att Köparen ska erhålla full lagfart för Fastigheterna;

(b) överlämna handlingar enligt 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastigheternas mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen;

(c) överlämna de Internavtal som ska ingås av Köparen enligt Punkt 18.2 i original behörigen undertecknade av Regionen eller bolag, organ eller enhet som Regionen sätter i sitt ställe (efter godkännande av Köparen); och

(d) överlämna nycklar och samtliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheterna, såsom Hyresavtalen i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, allt material avseende pågående fastighetsreglering och alla andra existerande handlingar och avtal för Fastigheterna. Köparen är medveten om att originalhandlingar kan behöva kvarbli hos Säljaren i anledning av arkivlag/-reglemente eller enligt annan lagstiftning. På Köparens begäran ska Säljaren överlämna vidimerade kopior av sådana handlingar.

10.4 Köparens betalningar som anges ovan i punkterna 4.2 och 10.2 ska göras till fullo utan rätt för Köparen att innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser i Punkt 10.2 och 10.3 har Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, eller Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, rätt att omedelbart häva detta Avtal och behålla erlagd Handpenning (i fall

av Köparens bristande uppfyllelse) och återbetala Handpenningen (i fall av Säljarens bristande uppfyllelse). Någon annan påföljd ska respektive Part inte ha rätt att göra gällande.

10.5 Samtliga åtgärder enligt punkterna 10.2 och 10.3 ovan ska anses ske simultant och således ska ingen Part ha några förpliktelser att utföra ovanstående åtgärder med mindre än att den andre Parten samtidigt fullgör samtliga sina förpliktelser.

10.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 10.2 – 10.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

11 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat framgår.

11.1 *Säljaren*

11.1.1 Villkorat av lagakraftägande beslut enligt punkt 22.1 i detta Avtal har Säljaren erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

11.2 *Fastigheterna m.m.*

11.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna.

11.2.2 Sådana föremål på Fastigheternas mark och i Fastigheternas anläggningar och byggnader, som enligt jordabalken kan vara industri-, fastighets- eller byggnadstillbehör, ägs av Säljaren och tillhör Fastigheterna, undantaget sådan egendom som ägs av hyresgäst. Äganderätten till viss egendom som finns på Fastigheterna och förtecknas i Bilaga 11.2.2 övergår inte till Köparen på Tillträdesdagen utan ska avlägsnas från Fastigheterna senast före Tillträdesdagen.

11.2.3 Fastigheterna besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, panter, inskrivningar, av andra servitut, nyttjanderättsavtal eller andra rättigheter eller belastningar som kan göras gällande i Fastigheterna och Fastigheterna har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter utöver vad som framgår av utdragen ur fastighetsregistret, Bilaga 11.2.3, Datarumsmaterialet, Hyresavtalen och i övrigt av detta Avtal.

11.2.4 Det finns inga inteckningar i Fastigheterna.

11.2.5 Bebyggelse tillhörande Fastigheterna har såvitt Säljaren känner till uppförts i enlighet med vid tiden för uppförandet tillämpliga lagar, förordningar, myndighetsföreskrifter, bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut och samtliga åtgärder på Fastigheterna har såvitt Säljaren känner till skett i enlighet med vid tiden för åtgärdernas utförande tillämpliga lagar, förordningar, myndighetsföreskrifter, bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut. De verksamheter som Säljaren bedriver i egen direkt regi inom Fastigheterna bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar, förordningar, myndighetsföreskrifter, nämnda lov, planer och myndighetsbeslut;

11.2.6 Alla för Fastigheterna förfallna avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarksersättning, elanslutningskostnad, VA-anslutnings-kostnad och fjärrvärmeanslutningskostnad m.m. är betalda.

11.2.7 Bortsett från vad som anges i Bilaga 11.2.7 har samtliga besiktningar, inspektioner och kontroller avseende Fastigheterna, såsom, elinstallationer, hissar och liknande, som krävs enligt tillämplig lag, förordning eller föreskrift genomförts med godkänt resultat och samtliga anmärkningar som kräver åtgärdande har fackmannamässigt åtgärdats senast på Tillträdesdagen. Säljaren har uppfyllt alla krav enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och systematiskt brandskyddsarbete avseende tiden före Tillträdesdagen har upprättast och ingivits till behörig myndighet.

11.2.8 Fastigheterna är inte föremål för expropriation, lantmäteriförrättning eller liknande förfarande, med undantag för sådan lantmäteriförrättning som framgår av Punkt 8, och inget sådant förfarande är förestående.

11.2.9 Energideklaration för Fastigheterna har upprättats, Bilaga 11.2.9, och finns hos behörig myndighet.

11.2.10 På Tillträdesdagen finns det inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande eller motsvarande beträffande Fastigheterna, och såvitt Säljaren känner till förväntas inte heller något sådant föreläggande.

11.2.11 Det finns ingen pågående tvist, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess (inklusive förfaranden hos hyresnämnd) avseende Fastigheterna per Tillträdesdagen och Såvitt Säljaren känner till är inte heller några sådana tvister att förvänta på grund av omständighet som inträffat innan Tillträdesdagen.

11.2.12 Utöver vad som anges i Bilaga 11.2.12 och mindre åtgärder inom den löpande förvaltningen av Fastigheterna finns det per Avtalsdagen inga pågående eller beställda entreprenader eller hyresgästanpassningar inom Fastigheterna. Samtliga genomförda arbeten inom Fastigheterna är till fullo färdigställda, slutreglerade och godkända vid slutbesiktning och slutbesked har utfärdats (om erforderligt).

11.3 *Hyresavtalen*

11.3.1 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Hyresavtalen framgår av Datarumsmaterialet och är förtecknade i Bilaga 11.3.1 och i sin helhet inkluderade i Datarumsmaterialet.

11.3.2 Samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena framgår av Hyresavtalens ordalydelse och Datarumsmaterialet och det finns inga muntliga överenskommelser som inte framgår av Hyresavtalens ordalydelse.

11.3.3 Ingen hyresgäst har rätt till hyresnedsättning, återbetalning av hyra eller annan ersättning från hyresvärden grundad på omständighet som inträffat före Tillträdesdagen och ingen hyresgäst har heller per Tillträdesdagen framställt krav avseende renovering eller reparationsarbete, kvittning eller kompensation på grund av störningar eller liknande av något slag och såvitt Säljaren känner till är inga sådana krav att förvänta.

11.3.4 Samtliga hyror för Fastigheterna har aviserats i enlighet med Bilaga 11.3.4 första kvartalet 2020 och i enlighet med respektive Hyresavtal.

11.3.5 Inga Hyresavtal har per Avtalsdagen sagts upp och ingen hyresgäst har meddelat Säljaren att denne avser att säga upp relevant Hyresavtal.

11.3.6 Det förekommer inte några andrahandsuthyrningar på Fastigheterna med undantag för vad som följer av Bilaga 11.3.6.

11.4 *Personal*

Ingen person har rätt till anställning hos Köparen till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

11.5 *Miljö*

11.5.1 Bortsett från vad som anges i Bilaga 11.5.1 har Säljaren inte, genom avtal eller på annat sätt, åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark eller byggnad och inga krav på sådan sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Säljaren per Tillträdesdagen, utöver vad som framgår av Datarumsmaterialet.

11.5.2 Bortsett från vad som anges i Bilaga 11.5.1 och såvitt Säljaren känner till är Fastigheterna inte förorenade i sådan utsträckning, och det förekommer inte heller annars några miljö- och/eller hälsofarliga ämnen inom Fastigheterna, som medför, förutsatt oförändrad markanvändning, att skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt nu gällande lagstiftning kan uppkomma eller att det på grund av krav från myndighet kan föranleda skyldighet att utföra utredning, efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd på Fastigheterna.

11.6 *Skatt*

11.6.1 Den handling som Säljaren överlämnar enligt Punkt 10.3(b) är korrekt och rättvisande.

11.7 *Information*

Uppgifterna i Datarumsmaterialet är fullständiga och korrekta och ger en rättvisande bild av Fastigheterna. Säljaren har inte medvetet eller av vårdslöshet utelämnat någon information som för en

professionell köpare är av betydelse vid ett förvärv av Fastigheterna på de villkor som framgår av detta Avtal.

12 FRISKRIVNING

12.1 Fastigheterna säljs i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 11 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller av annan grund, inklusive köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994) och den s.k. förutsättningsläran för eventuella fel och brister i Fastigheterna. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag av Garantierna, från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådighetsfel, samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel.

12.2 För tydlighets skull noteras att friskrivningen enligt ovan inkluderar att Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för Fastigheternas inklusive dess mark, byggnaders och anläggningars tekniska skick.

12.3 Utöver vad som anges i punkt 11.5 har Säljaren inget miljöansvar avseende Fastigheterna eller för att det uppstår kostnader för Köparen att genomföra utredning och/eller efterbehandling av Fastigheterna eller vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder. Samtligt historiskt och framtida miljöansvar och därtill kommande ersättningsskyldighet för vidtagande av åtgärder på Fastigheterna övertas av Köparen på Tillträdesdagen.

13 BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

13.1 Säljaren har inte, vare sig uttryckligen eller underförstått, något ansvar utöver Garantierna i Avtalet (dock med undantag för vad som uttryckligen anges som Säljarens åtaganden i andra delar av Avtalet men som inte ska ersättas enligt denna punkt 13 enligt vilken punkt endast Brist ska regleras) och Köparen har inte förlitat sig på någon annan information beträffande Fastigheterna än Garantierna i Avtalet och Datarumsmaterialet.

13.2 Köparen har genomfört en undersökning (s.k. due diligence) av Fastigheterna. Köparen har beretts tillfälle att ta del av samtliga de handlingar och uppgifter rörande Fastigheterna som omfattas av

Datarumsmaterialet. Säljaren är inte ansvarig för Brist om Köparen upptäckt eller bort upptäcka avvikelsen vid sin undersökning av Datarumsmaterialet.

13.3 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa Bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet för Köparen och inom trettio (30) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen (förutsatt att Köparen därutöver inte lider någon Förlust med anledning av avhjälpandet). I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen (och såsom skadestånd om Köpeskillingen inte täcker Förlusten) med ett belopp motsvarande Förlusten krona för krona samt med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 13. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.

13.4 Vid beräkning av ersättning i anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen erhållit, eller har rätt att erhålla som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.

13.5 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden eller förlusten (alltid inräknat hyresbortfall och bortfall av hyrestillägg) krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller tillämpad vinstmultipel.

13.6 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om det sammanlagda beloppet för Bristerna överstiger 5 000 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Vid beräkning av ersättningen ska endast enskilda Brister överstigande 500 000 kronor tas i beaktande. Förluster som är hänförbara till samma grund ska räknas som en Förlust. Begränsningarna i denna Punkt 13.6 ska inte gälla Brist i Garantierna i Punkt 11.2.7 (Besiktningar), 11.2.9 (Energideklaration) och 11.2.12 (Entreprenader).

13.7 Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande femtio (50) procent av Köpeskillingen.

13.8 Begränsningarna i punkt 13.6 och 13.7 ska inte tillämpas avseende Brist i Garanti enligt punkterna 11.2.1 (Äganderätt till Fastigheterna) och 11.2.4 (Inga inteckningar).

13.9 Krav avseende Brist, inklusive en skäligt detaljerad beskrivning av kravet och, så långt som möjligt, en beräkning av Bristen som är föremål för kravet, ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom trettio (30) Bankdagar från den tidpunkt då Köparen upptäckte Bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen. Tidsbegränsningarna enligt denna punkt 13.9 ska inte tillämpas avseende Brist i Garanti enligt punkterna 11.2.1 (Äganderätt till Fastigheterna) och 11.2.4 (Inga inteckningar). Ersättning till följd av Brist i Garanti enligt punkt 11.5 (miljö) ska få göras gällande intill dagen som infaller 24 månader från Tillträdesdagen. Ersättning till följd av Brist enligt Punkt 11.6 (skatt) ska få göras gällande intill dagen som infaller tre månader från laga kraftvunnen dom eller beslut i fråga som berör sådan Garanti.

13.10 Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma

a) om Bristen hänför sig till förhållande som Köparen eller dess företrädare, anställda eller rådgivare känt till mot bakgrund av den undersökning som genomförts avseende Fastigheterna inför ingåendet av detta Avtal eller som framgår av Datarumsmaterialet;

b) om och i den utsträckning Bristen eller avvikelsen är hänförlig till omständigheter som beaktats i Slutlig likvidavräkningen;

c) om Bristen eller avvikelsen täcks eller skulle ha täckts av en fullvärdesförsäkring avseende Fastigheterna och ersättning utbetalas av försäkringsgivaren eller skulle ha utbetalats om anspråket hade gjorts under sådan försäkring; och

d) om och i den utsträckning kravet på grund av Bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft per Tillträdesdagen.

13.11 Vid bestämmande av storleken av Förlusten ska hänsyn tas till om den relevanta Förlusten helt eller delvis utgör skattemässigt avdragsgill kostnad för Köparen eller om Köparen erhåller

ersättning från tredje man. Om sådan avdragsrätt föreligger och kan utnyttjas skattemässigt eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man ska Säljaren lämna ersättning för Förlusten med ett belopp justerat för sådan faktisk avdragsrätt och/eller ersättning.

14 TREDJEMANSKRAV

14.1 För det fall Köparen får kännedom om ett eventuellt krav från tredje man vilket kan leda till att Brist uppstår för vilken Säljaren kan hållas ansvarig ska Köparen:

(a) skriftligen meddela Säljaren i enlighet med punkten 13.9;

(b) inte medge ansvar eller ingå avtal, förlikning eller kompromiss med tredje man avseende sådant krav eller beslut utan att beakta Säljarens skäliga synpunkter;

(c) inte vidta någon åtgärd som kan ha en negativ effekt på någon försäkring enligt vilket sådant tredjemanskrav skulle kunna vara ersättningsgillt om sådan åtgärd inte vidtagits;

(d) i skälig utsträckning vidta de skäliga åtgärder som Säljaren begär för att undvika, bestrida, motsätta sig, överklaga, förlika eller försvara sådant krav;

(e) i skälig omfattning ge Säljaren och dess rådgivare tillgång till Fastigheterna, lokaler, bokföringsmaterial, dokumentation och register, samt tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, för att möjliggöra för Säljaren och dess rådgivare att undersöka grunden för sådant krav;

(f) på Säljarens begäran och bekostnad tillåta Säljaren (om Säljaren så önskar) under förutsättning att Säljaren bekräftar ansvar för sådan Brist att:

(ii) delta i och ge råd i förhandlingar, tvister och domstolsprocesser med tredje man avseende sådant krav; och

(iii) såsom Säljaren finner lämpligt, samtycka till uppgörelse, förlikning eller uppfyllande av sådant krav.

14.2 Köparen ska tillse att Säljaren utan oskälig fördröjning hålls informerad om utvecklingen av ärendet och förses med kopior av korrespondens och dokumentation som är av vikt för förhandlingen, tvisten eller processen, förutsett att sådant tillhandahållande är möjligt utan att riskera utgången av sådan förhandling, tvist eller process, eller advokats rätt att vägra avge vittnesmål i sådan process.

15 KÖPARENS GARANTIER

15.1 Köparen lämnar följande garantier till förmån för Säljaren. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen.

15.2 Köparen är vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag. Köparens registreringsbevis framgår av Bilaga 15.2. Eventuella ändringar av Köparens registreringsbevis som genomförs före Tillträdesdagen kommer inte ha någon inverkan på Köparens förmåga att ingå detta Avtal eller fullgöra de åtaganden som följer härav.

15.3 Köparen (i) har varken ansökt om eller, såvitt Köparen känner till, begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lag.

15.4 Köparen har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Köparen i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

15.5 Köparens undertecknande av detta Avtal och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal innebär inte någon överträdelse av tillämplig lag eller någon bestämmelse i Köparens bolagsordning.

15.6 Köparen har säkerställt tillräcklig och ovillkorad finansiering eller har interna medel tillgängliga för att genomföra transaktionen i enlighet med detta Avtal och för att kunna erlägga samtliga betalningar som Köparen är eller kan bli skyldig att erlägga i enlighet med detta Avtal.

15.7 Köparen garanterar under den period som anges i Punkt 17.1 att Vårdgivaren kan säkerställa bl.a. de krav på medicinsk kvalitet, patientsäkerhet, kompetens och stabil ekonomi som erfordras för att kunna tilldelas Vårdval samt att den plan för fortsatt utövande och utveckling av Vården som Köparen presenterat för Säljaren kommer att genomföras under de nästkommande fem åren (förutsatt att omständighet inte uppstår som anges i punkt 17.2).

16 NYTTJANDE AV FASTIGHETERNA

16.1 Säljaren äger rätt att mot marknadsmässig hyra nyttja kommunikationsutrymme på Beckomberga samt under den tidsperiod som framgår av bilagt hyresavtal, utföra arbete i syfte att flytta viss utrustning till annan plats utanför Beckomberga. Hyresavtal avseende sådan rätt ska ingås på de villkor som följer av Bilaga 16.1 härtill.

16.2 Säljaren (eller den Säljaren sätter i sitt ställe) och Köparen ska ingå hyresavtal om nyttjande av på Beckomberga beläget kylrum (bårhus) vilket ska ingås på de villkor som följer av Bilaga 16.2 härtill.

16.3 I lokaler på Beckomberga finns lös egendom så som sängar, tvättmaskiner och lös inredning som inte tillhör hyresgäst. Köparen åtar sig att på Säljarens bekostnad tillse att sådan egendom avlägsnas från Beckomberga. Kostanden ska vara skälig och Köparen ska redovisa för Säljaren grunderna för prissättningen.

16.4 Säljaren åtar sig att tillse att ingen befintlig hyresgäst (som Säljaren har kontroll över) framställer krav på hyresnedsättning eller skadestånd hänförligt till den ombyggnation som Köparen avser att genomföra inom Fastigheterna och som i samband med ingåendet av detta Avtal har presenterats för Säljaren samt att sådana hyresgäster, inklusive Säljaren, inte motsätter sig ombyggnationen av Fastigheterna under förutsättning att denna sker i enlighet med de av Köparen presenterade planerna.

17 KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

17.1 Köparen ska tillse att Vården bedrivs på Beckomberga under en period av minst fem (5) år från Tillträdesdagen ("Perioden"). Vården som utförs av Upphandlad Vårdgivare t.o.m. Slutdag

Vårdavtal ska inräknas som en del av Perioden. Under Perioden ska Köparen tillse att Vården utförs i enlighet med de principer som är fastställda mellan Vårdgivaren och Regionen i av Regionen godkänt Vårdval eller enligt reglering som kan komma att ersätta eller komplettera reglerna för Vårdval. Vården ska vidare utföras i sådan omfattning att Vården effektivitetsmässigt motsvarar Vården som den bedrivs på Tillträdesdagen samt ska Vården, inom ramen för detta åtagande, kunna anpassas efter förändrade framtida behov av vårdplatser (med detta avses inte ett krav på att hålla lokalytor vakanta för att kunna hantera ett eventuellt framtida behov). Under perioden från och med Tillträdesdagen till och med Slutdag Vårdavtal ska Köparen tillse att Upphandlad Vårdgivare, enligt de villkor som anges i gällande hyresavtal, kan bedriva Vården på de lokalytor, i den omfattning och under de tidsperioder som avtalats i Vårdavtalet. Detta ska även gälla för andra verksamheter (röntgen, provtagnings- och laboratorieverksamhet och vårdcentral) som bedrivs på Beckomberga och som erfordras eller underlättar för utförande av Vården under Perioden.

17.2 Vid fall ny eller ändrad lagstiftning får till följd att åtagandet i punkt 17 inte till fullo kan uppfyllas av Köparen ska Parterna inleda förhandlingar med syfte att åtagandet helt eller delvis ska upphöra. Detta ska även gälla vid fall Säljaren genom beslut från behörigt organ och som har fattats i vederbörlig ordning och i enlighet med gällande föreskrifter helt eller delvis frånfaller det krav på Vårdens bedrivande som anges i punkt 17.1.

17.3 Vid fall Köparen bryter mot åtagandet i punkt 17.1 ska detta anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott mot detta Avtal och Köparen ska till Säljaren utge vite med ett belopp uppgående till 60 000 000 kr. Utgivande av vite inverkar inte på Säljarens rätt att kräva full ersättning för sin direkta skada (med direkt skada avses härvid all skada som uppkommer för Säljaren till följd av Köparens brott mot punkt 17.1) med anledning av Köparens avtalsbrott eller göra andra påföljder än skadestånd gällande med anledning av det samma.

17.4 Skyldighet att utge vite enligt ovan ska inte föreligga om orsaken till att Köparen brutit mot åtagandena beror på Säljaren eller något förhållande på Säljarens sida.

17.5 Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex

eller det index som kan komma att ersätta det med oktober 2020 som basår.

17.6 Säljaren åtar sig, såvitt avser föreläggande med anledning av anmälan om sanering och utbyte av kvicksilverförorenade avloppsrör, att, på egen bekostnad, snarast möjligt tillse, efter att åtgärderna enligt ovan angivet föreläggande till fullo genomförs. Samtliga eventuella anmärkningar ska på Säljarens bekostnad fackmannamässigt åtgärdas. Om sådana åtgärder genomförs efter Tillträdesdagen ska Köparen ge Säljaren skälig åtkomst till Fastigheterna för att kunna genomföra åtgärderna. Säljaren ska till Köparen överlämna protokoll utvisande att åtgärderna fullgjorts samt tillse att sådant protokoll inlämnas till relevant myndighet. Säljaren ska hålla Köparen skadeslös för samtliga eventuella kostnader/skada som kan drabba Köparen med anledning av aktuellt föreläggandet och/eller de åtgärder som genomförs av Säljaren enligt denna Punkt. Om åtgärder inte är genomförda senast inom tre (3) månader från Tillträdesdagen har Köparen rätt att genomföra åtgärderna på Säljarens bekostnad.

18 HYRESAVTAL OCH INTERNAVTAL

18.1 Köparen ska per Tillträdesdagen i Säljarens ställe inträda som hyresvärd i Hyresavtalen och därmed överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt dessa avtal. Köparen ska efter Tillträdesdagen underrätta samtliga lokalhyresgäster enligt Hyresavtalen om att Köparen per Tillträdesdagen har övertagit Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalen.

18.2 Köparen och Säljaren ska på Tillträdesdagen tillse att Köparen ingår avtal med Regionen eller bolag, organ eller enhet som Regionen sätter i sitt ställe för att reglera de rättsliga förhållanden som gäller enligt Internavtalen. Sådana avtal ska ingås på de villkor som följer av Bilaga 18.2 härtill. Säljaren garanterar och ansvarar för att sådana hyresgäster senast på Tillträdesdagen behörigen ingår Internavtalen på sätt att dessa blir gällande enligt sin ordalydelse.

19 ÖVERTAGANDE AV ANDRA AVTAL

Parterna ska under tiden fram till Tillträdesdagen träffa en överenskommelse om vilka av de drift-, service- och förvaltning och skötselavtal som gäller för Fastigheterna enligt Bilaga 19 som

ska övertas av Köparen. I förekommande fall ska Parterna snarast möjligt inhämta samtycke till sådant partsbyte. Vägrar någon samtycke ska Köparen informera Säljaren om det. Säljaren ska i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter som avtalet avser.

20 STÄMPELSKATT M.M.

20.1 Köparen ansvarar för att på egen bekostnad ansöka om inskrivning av förvärvet av Fastigheterna. Köparen får inte söka inskrivning med stöd av detta Avtal utan inskrivning av förvärvet av Fastigheterna får endast sökas efter genomfört Tillträde med stöd av köpebreven.

20.2 Köparen ska stå för alla lagfarts- och inskrivningskostnader (såsom stämpelskatt och expeditionsavgifter samt kostnaden för värdeintyg) i anledning av förvärvet av Fastigheterna.

20.3 Säljaren ska i egenskap av innehavare av Fastigheterna på Köparens begäran samarbeta med samt biträda Köparen vid ansökan om nya inteckningar i Fastigheterna. Samtliga kostnader i samband härmed ska bäras av Köparen.

21 MERVÄRDESSKATT

Köparen, förbinder sig att årligen överföra ett belopp till Säljaren som kompensation för av Säljaren justerad ingående skatt enligt reglerna i §§ 6a-6c i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Beloppet som ska överföras ska motsvara jämkningsmoms som Köparna har återfått i enlighet med reglerna i 8a kap Mervärdesskattelagen (1994:200), dvs. den moms som Skatteverket kommer att betala ut i enlighet med 8 a kap. Mervärdesskattelagen. Beloppet ska överföras till Säljarens Konto med angivande av referens *"Jämkningsmoms Beckomberga m.fl."* och erläggas inom tio Bankdagar från det att beloppet har utbetalats av Skatteverket.

22 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN

22.1 Överlåtelsen av Fastigheterna enligt detta Avtal är villkorad av att Regionfullmäktige i Stockholms län genom beslut, som förväntas fattas den 24 mars 2020, som senare vinner laga kraft beslutar att godkänna försäljningen av båda Fastigheterna enligt detta Avtal.

22.2 För det fall ovanstående villkor i punkten 22.1 inte har uppfyllts senast den 1 juni 2021, eller den senare dag Parterna skriftligen kommer överens om, ska överlåtelsen enligt detta Avtal gå åter och Avtalet upphöra utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten. Av Köparen erlagd Handpenning ska dock återbetalas av Säljaren till Köparen utan dröjsmål. Säljaren ska utan dröjsmål informera Köparen när villkoret är uppfyllt genom e-postmeddelande enligt punkt 24.1.

23 TIDSBEGRÄNSAT ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

23.1 Köparen och Säljaren är överens om att Köparen inte äger rätt till Vidareförsäljning under en period av fem (5) år från Tillträdesdagen.

23.2 Vid fall överlåtelser sker i strid mot punkt 23.1 ska detta anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott mot detta Avtal och Köparen ska till Säljaren utge vite med ett belopp uppgående till 60 000 000 kr. Vitesbeloppet ska indexeras på sätt anges i punkt 17.5. Utgivande av vite inverkar inte på Säljarens rätt att kräva full ersättning för sin direkta skada (med direkt skada avses härvid all skada som uppkommer för Säljaren till följd av Köparens brott mot punkt 23.1) med anledning av Köparens avtalsbrott eller göra andra påföljder än skadestånd gällande med anledning av det samma.

24 MEDDELANDEN

24.1 Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev eller bud eller e-post och ska betraktas som mottagna av den andra Parten tre (3) Bankdagar efter avsändandet och ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt. Vid avsändande med e-post ska meddelandet betraktas som

mottaget av den andra Parten vid bekräftelse (automatiskt eller manuellt) på mottagandet.

Till Säljaren: VD för Locum AB

Med kopia till (ej att räknas som meddelande):

Flood Herslow Holme Advokatbyrå

Att. Advokat Johan Jacobsson

Box 7615

103 94 Stockholm

joja@fhhlaw.se

Till Köparen: VD för Vectura AB

Med kopia till (ej att räknas som meddelande):

Advokatfirman Cederquist KB

Att. Erika Åslund

Box 1670

111 96 Stockholm

erika.aslund@cederquist.se

25 SEKRETESS

25.1 Parterna förbinder sig att inte till utomstående lämna information rörande Avtalet och de förhandlingar som föregått Avtalet eller information om den andra Parten som Part fått ta del av. Detta gäller oavsett om informationen lämnats skriftligen eller muntligen och oberoende av format.

25.2 Ovanstående gäller inte för sådan information som

a) vid tidpunkten för utlämnandet är eller senare blir tillgänglig för allmänheten på annat sätt än genom överträdelse mot Avtalet; eller

b) redan var tillgänglig för mottagande Part eller som denne på egen hand har utvecklat innan ingåendet av Avtalet och som inte, direkt eller indirekt, har erhållits genom överträdelse mot Avtalet.

25.3 Denna sekretessförbindelse förhindrar inte Part från att lämna sådan information som Part har skyldighet att lämna ut enligt lag, dom eller myndighets beslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats. Om Part skulle ha eller åläggas skyldighet att lämna sådan information, åtar sig Parterna att omedelbart underrätta den andra Parten för att ge denne möjlighet att vidta skyddsåtgärder. Parterna ska göra sitt bästa för att tillse att information som lämnas i enlighet med denna punkt, så långt möjligt, behandlas konfidentiellt av mottagaren av informationen.

25.4 Oavsett vad som stadgas ovan gäller offentlighetsprincipen avseende Säljarens verksamhet. Köparen äger i förväg granska handling eller information som Säljaren har att offentliggöra med anledning av detta Avtal. Det föreligger dock ingen rätt för Köparen att motsätta sig offentliggörande av handling eller information som är föremål för offentlighetsprincipen.

26 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

26.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma. Köparen har dock rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till direkt eller indirekt ägt dotterbolag.

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

27 KOSTNADER

Vardera Parten ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Fastigheterna enligt detta Avtal.

28 ÖVERLÅTELSE

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Köparen har dock rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till direkt eller indirekt ägt dotterbolag

29 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

29.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

29.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Plats/datum:	Plats/datum: Stockholm 2020-01-28
Region Stockholm	Vectura AB
_____	_____ Enl. Fullmakt JOEL AMBRE'

30 PROPRIEBORGEN

För Köparens åtaganden enligt detta Avtal går undertecknad i borgen såsom för egen skuld tills betalning sker. Denna borgen ska även gälla vid överlåtelse enligt punkt 28. Vid tvist ska bestämmelserna i punkten 29 ovan gälla.

Plats/datum: Stockholm 2020-01-28

Vectura Fastigheter AB, org. nr. 556903-0587

Enl. Fullmakt
Joel Ambré

BILAGEFÖRTECKNING

Flik 1 – bilaga 2.D	Datarumsmaterial
Flik 2 – bilaga 2.I	C-yta
Flik 3 – bilaga 2.J	Lista Internavtal
Flik 4 – bilaga 6.2	Preliminär Likvidavräkning
Flik 5 – bilaga 8.1 (a)	Avgående markområdet
Flik 6 – bilaga 8.1 (b)	Ansökan till Lantmäteriet
Flik 7 – bilaga 8.2	Fullmakt
Flik 8 – bilaga 8.3 (a)	Ritning kulvertplacering
Flik 9 – bilaga 8.3 (b)	Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun utkast till beskrivning
Flik 10 - bilaga 10.3 (a)	Köpebrev
Flik 11 – bilaga 11.2.2	Egendom inom Fastigheterna som ska avlägsnas
Flik 12 – bilaga 11.2.3	Fastighetsregisterutdrag
Flik 13 – bilaga 11.2.7	Besiktningar
Flik 14 – bilaga 11.2.9	Energideklaration
Flik 15 – bilaga 11.2.12	Beställda entreprenader eller hyresgästanpassningar
Flik 16 – bilaga 11.3.1	Hyresavtalen
Flik 17 – bilaga 11.3.4	Aviseringslista
Flik 18 – bilaga 11.3.6	Andrahandsuthyrningar
Flik 19 – bilaga 11.5.1	Åtaganden sanering etc.
Flik 20 – bilaga 15.2	Köparens registreringsbevis
Flik 21 – bilaga 16.1	Hyresavtal kommunikationsutrymme
Flik 22 – bilaga 16.2	Hyresavtal kylrum
Flik 23 – bilaga 18.2	Villkor Internavtalen

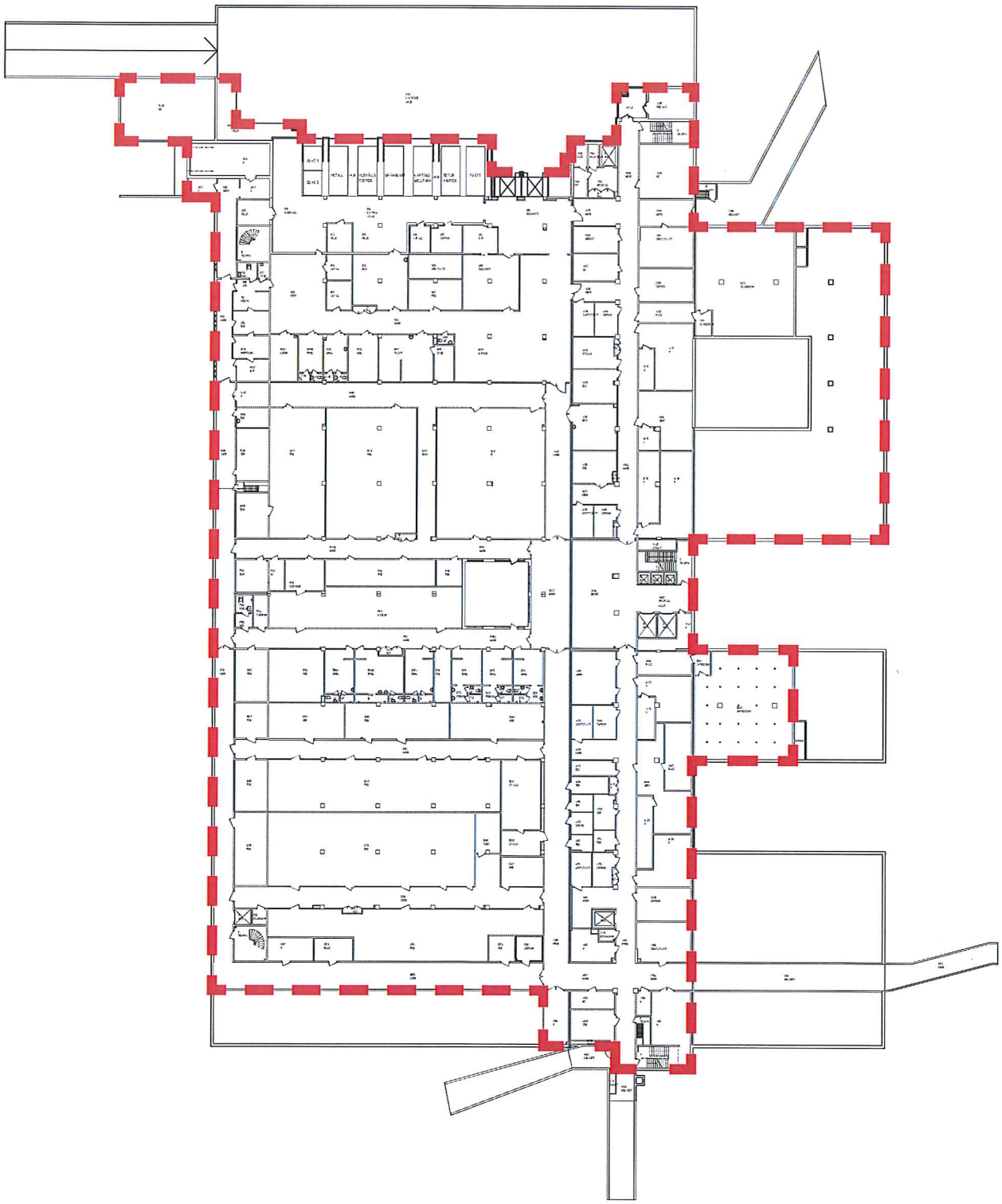
Bilaga 2.I

C-yta

Bilagd

Bilaga 2.1

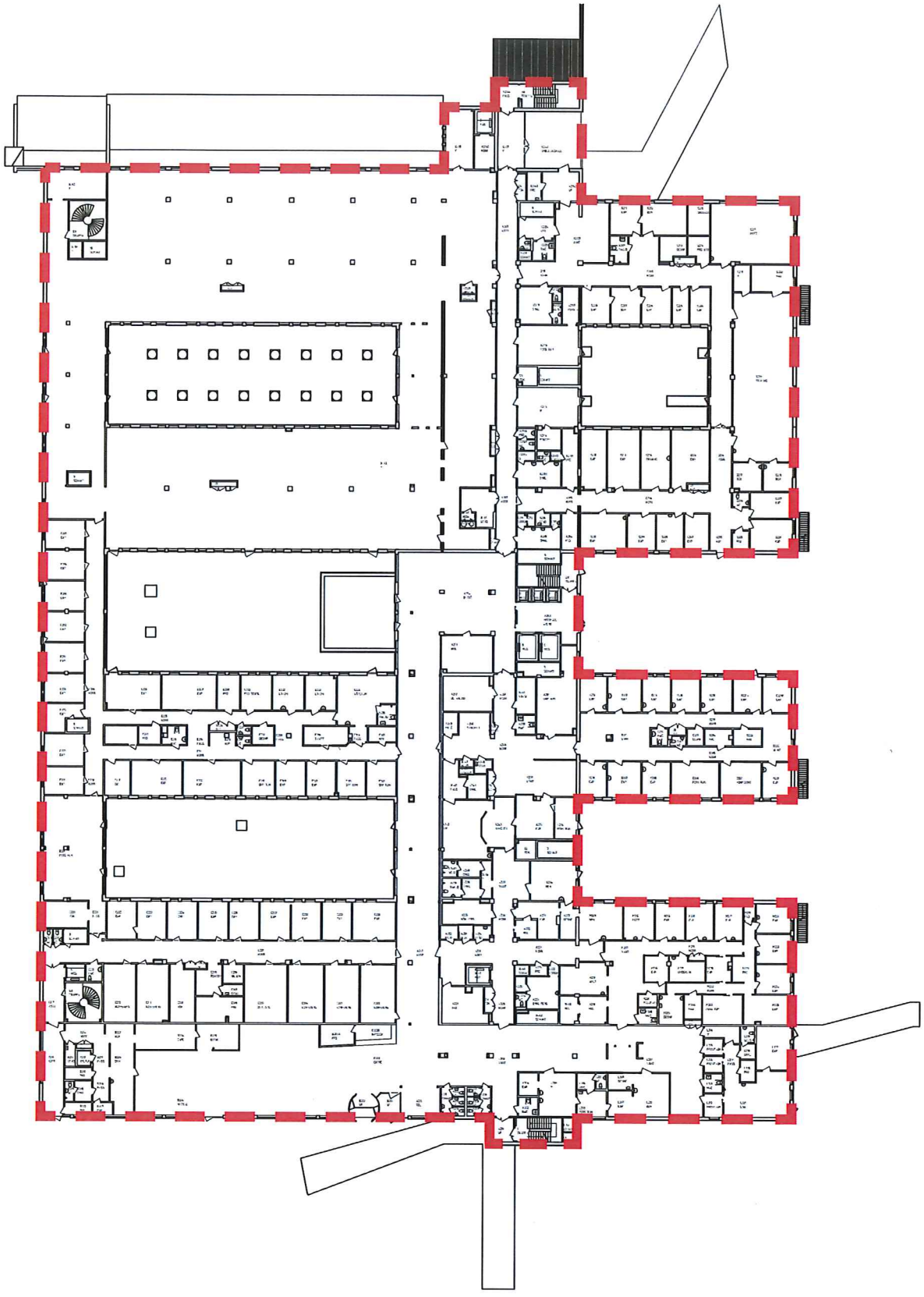
Plan 1, källarplan



Bilaga 2.1

Plan 2, markplan

Max 1 960 kvadratmeter inom rödmarketat område tillåts som C-yta.



Bilaga 2.J

INTERNAVTAL

Avtalspart	Gällande
Stockholms läns landsting, HSF	Hyresavtal 19471112
Stockholms läns landsting, HSF	Hyresavtal 19471303
Stockholms läns landsting, HSF	Hyresavtal 30675
Stockholms läns landsting, HSF	Hyresavtal 30676

Bilaga 6.2

PRELIMINÄR LIKVIDAVRÄKNING

Fastighetsbeteckning	**Kommun**	**Län**	**Avtalsdag**	**Tillträdesdag**
Stockholm Beckomberga 1:1 och Stockholm Follingbo 2 (under omregistrering)	Stockholm	Stockholm	[Datum]	[Datum]

Säljare
Region Stockholm, org. nr 232100-0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm

Köpare
Vectura AB, org. nr 556903-0546, c/o Investor AB, 103 32 Stockholm

SÄLJAREN TILLGODO		**KÖPAREN TILLGODO**	
Köpeskilling enligt köpeavtal	[Belopp]	Erlagd handpenning	[Belopp]
Fastighetsskatt	[Belopp]	Av säljaren aviserade hyror enligt underlag för [Månad]	[Belopp]
Övriga förutbetalda kostnader enligt underlag	[Belopp]	Övriga förutbetalda kostnader enligt underlag	[Belopp]
Avdrag för köparens tillgodohavande	[Belopp]	Avdrag för Säljarens tillgodohavande	[Belopp]
Öresavrundning	[Belopp]	Öresavrundning	[Belopp]
		Erlägger kontakt på tillträdesdagen	[Belopp]
SUMMA	[Belopp]	**SUMMA**	[Belopp]

Hyra:

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen [Månad]	[Belopp]
Stiftelsen Stockholms sjukhem [Månad]	[Belopp]
Trygg Hälsa Beckomberga vårdcentral [Månad]	[Belopp]
Telia Sonera Mobile Networks AB [Månad]	[Belopp]
Löwet i Balans AB [Månad]	[Belopp]
Lena Granlunds Glada Fötter [Månad]	[Belopp]
Summa:	[Belopp]

Fastighetsskatt	[Belopp]

Bilaga 8.1(a)

Avgående markområdet

Bilagd

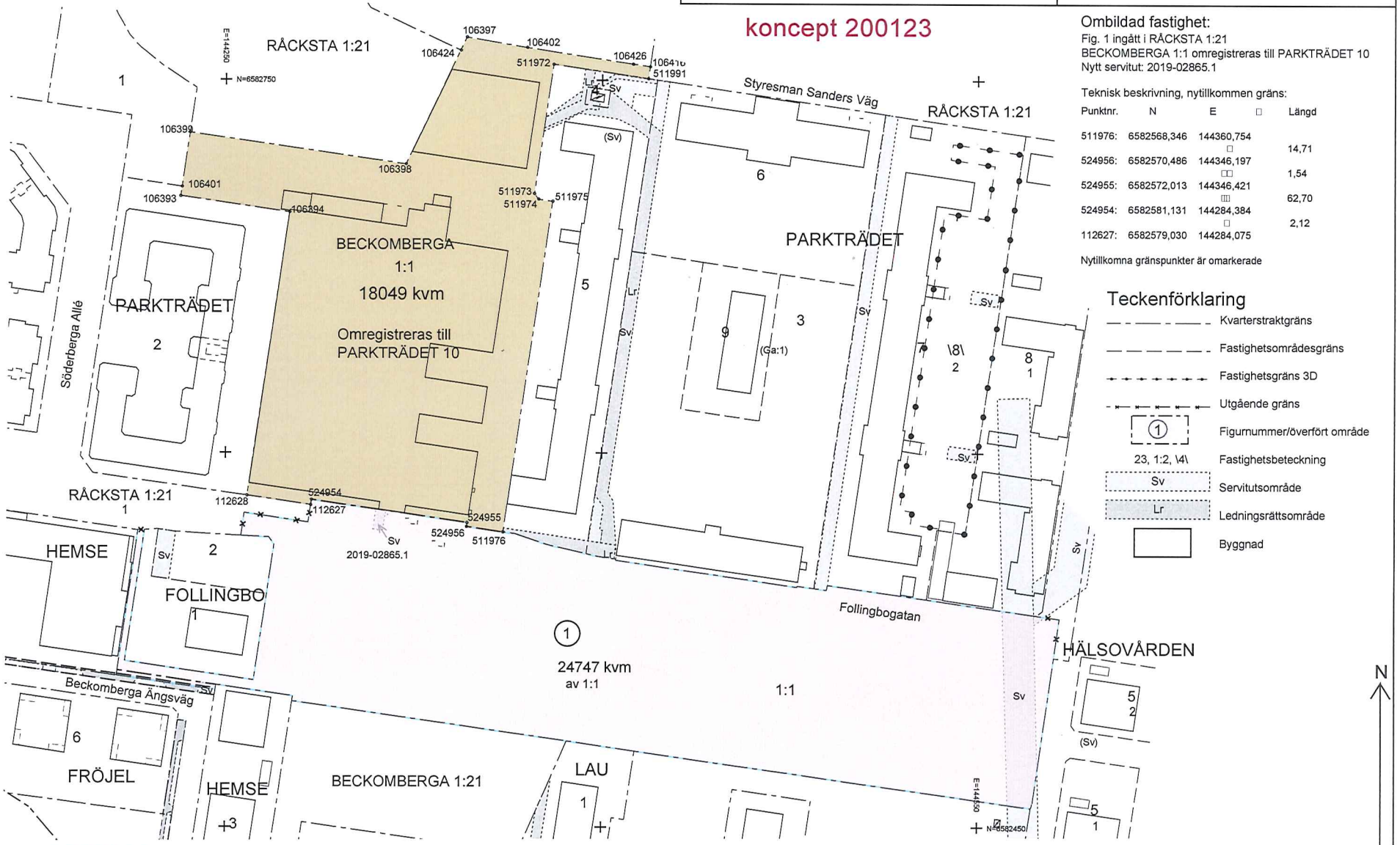
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I STOCKHOLMS KOMMUN	Karta upprättad år 2020	Aktbilaga KA1	0180K-2019-02865

Ärende:
Fastighetsreglering berörande Beckomberga 1:1 och Råcksta 1:21

Micael Johansson
Förrättningslantmätare

Fastighetsrättslig beskrivning, se aktbilaga BE1
För det tekniska innehållet svarar: Micael Johansson
Originalformat: A3L

koncept 200123



koncept 200123

Ombildad fastighet:

Fig. 1 ingått i RÅCKSTA 1:21
BECKOMBERGA 1:1 omregistreras till PARKTRÄDET 10
Nytt servitut: 2019-02865.1

Teknisk beskrivning, nytillkommen gräns:

Punktnr.	N	E	Längd
511976:	6582568,346	144360,754	
524956:	6582570,486	144346,197	14,71
524955:	6582572,013	144346,421	1,54
524954:	6582581,131	144284,384	62,70
112627:	6582579,030	144284,075	2,12

Nytillkomna gränspunkter är omarkerade

Teckenförklaring

- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsgräns 3D
- Utgående gräns
- ① Figurnummer/överfört område
- 23, 1:2, \4\ Fastighetsbeteckning
- Sv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- Byggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 Skala: 1:1500

Bilaga 8.1(b)

Ansökan till Lantmäteriet

Bilagd

LANTMÄTERIET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Aktbilaga A

Ansökan om lantmäteriförrättning

Läs gärna instruktionerna på sidorna 3-5 innan du fyller i ansökan. Där finns även information om vart du ska skicka din ansökan.

Ink. 2019 -02- 22

Dnr 2019-02865-421

Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:

Kommun och län *(i)*	Stockholms län
Berörd fastighet *(i)*	Beckomberga 1:1
Önskad åtgärd *(i)*	☐ Avstyckning *Yrkar på att styckningslotten ska befrias från inteckningar* ☐ *Ja* ☐ *Nej* ☑ Fastighetsreglering ☐ Fastighetsbestämning ☐ Sammanläggning ☐ Klyvning ☐ Särskild gränsutmärkning ☐ Anläggningsförrättning ☐ Ledningsförrättning ☐ Tredimensionell (3-D) fastighetsbildning ☐ Frigörande av fastighetstillbehör ☐ Sammanträde för att bilda samfällighetsförening ☐ Övrigt:
Beskrivning av önskad åtgärd *(i)*	Reglering av del av Beckomberga 1:1 som utgörande allmän platsmark enligt detaljplan 2008-00237. Marken ska föras till Råcksta 1:21.
Området ska användas till *(i)*	☐ Helårsbostad ☐ Fritidsbostad ☐ Jord- och skogsbruk ☐ Industri ☑ Annat: gata och park
Ange handlingar som bifogas *(i)*	☐ Bygglov/förhandsbesked ☐ Registreringsbevis ☐ Förvärvstillstånd ☐ Köpeavtal/Gåvoavtal etc. (i bestyrkt kopia) ☐ Kartskiss ☑ Övrigt: Exploateringsavtal som ska kompletteras med överenskommelse om fastighetsreglering. Fullmakt
Förrättningskostnader *(i)*	Kostnaderna för förrättningen ska betalas av: Region Stockholm ☐ Ja, jag tar på mig alla kostnader, även sådana kostnader som kan fördelas på andra sakägare
Aktmottagare *(i)*	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till: Region Stockholm
Värdeintyg *(i)*	☐ Jag vill att Lantmäteriet dessutom upprättar värdeintyg för lagfart, som ska betalas av:

Sökande *(i)* Läs instruktionerna om sökande längst ned innan du fyller i ansökan. Ansökan måste signeras.

Datum 2019-02-19 Anders Nilsson ..... Namnunderskrift Namnförtydligande Anders Nilsson	Datum ..... Namnunderskrift Namnförtydligande
Datum ..... Namnunderskrift Namnförtydligande	Datum ..... Namnunderskrift Namnförtydligande

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2019-02-22, Dnr 2019-02865

LANTMÄTERIET

Här fyller ni i uppgifter om <u>alla fastigheter och personer, inklusive er själva</u>, som berörs av förrättningen. Det kan vara fastighetsägare, köpare, ombud, nyttjanderättshavare och servitutshavare. Denna information behöver Lantmäteriet för att kunna kontakta de som berörs av förrättningen för att inhämta och lämna information om ärendet.

Fastighet Beckomberga 1:1			
Namn (För ombud anges även vem man är ombud för) Anders Nilsson			Personnummer
Postadress box 22550, 104 22 Stockholm			
Adress arbete eller annan adress dagtid			
Tfn bostad	Tfn arbetsplats 08-123 147 40	Mobilnummer 072-468 97 40	
E-post anders.l.nilsson@sll.se			
Fastighet			
Namn (För ombud anges även vem man är ombud för)			Personnummer
Postadress			
Adress arbete eller annan adress dagtid			
Tfn bostad	Tfn arbetsplats	Mobilnummer	
E-post			
Fastighet			
Namn (För ombud anges även vem man är ombud för)			Personnummer
Postadress			
Adress arbete eller annan adress dagtid			
Tfn bostad	Tfn arbetsplats	Mobilnummer	
E-post			
Fastighet			
Namn(För ombud anges även vem man är ombud för)			Personnummer
Postadress			
Adress arbete eller annan adress dagtid			
Tfn bostad	Tfn arbetsplats	Mobilnummer	
E-post			

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2019-02-22, Dnr 2019-02865

AB

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Ink. 2019 -02- 22

2019-02-19

0000024

Dnr 2019-02865-421

Beslut Locum Allmänt

FSN 2019-0024

Vidaredelegation

Ärendet

Vidaredelegation av rätt att vid myndigheter och domstol företräda Region Stockholm i mål och ärenden som ankommer på Fastighets- och servicenämnden samt rätt att fatta beslut i fråga om fastighetsbildning, nyttjanderätt och servitut.

Syfte

Fastighets- och servicenämnden har genom delegationsordning (FSN 2019-0009) till förvaltningschefen delegerat rätt att företräda Region Stockholm i mål och ärenden som ankommer på Fastighets- och servicenämnden samt rätt att fatta beslut i fråga om fastighetsbildning, nyttjanderätt och servitut upp till ett belopp om 10 000 000 kr. Förvaltningschefen har också rätt att vidaredelegera sin beslutanderätt. Förvaltningschefen har behov av vidaredelegering för att effektivisera handläggningen av dessa ärenden.

Förslag till beslut

Tf förvaltningschefen Anette Henriksson föreslås besluta

att till Anders Nilsson (pnr 19710107-6938) vidaredelegera rätten att vid myndigheter och domstol företräda Region Stockholm i mål och ärenden som ankommer på Fastighets- och servicenämnden samt rätten att fatta beslut i fråga om fastighetsbildning, nyttjanderätt och servitut upp till ett belopp om 10 000 000 kr. Vidaredelegationen gäller till och med 2019-02-28.

Förslaget upprättat 2019-02-20

Marit Brusdal Penna
Direktör Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

BESLUT 2019-02-20 i enlighet med upprättat förslag

Anette Henriksson
Tf förvaltningschef

Mall reviderad: 2019-01-11

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2019-02-22, Dnr 2019-02865

Bilaga 8.2

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas [Namn], pers.nr [nummer], hos Region Stockholm, org. nr 232100-0016, att företräda Vectura AB, org.nr 556903-0546, vid överföring genom fastighetsreglering av del av Stockholm Beckomberga 1:1 som utgör allmän platsmark enligt detaljplan 2008-00237 till Stockholm Råcksta 1:21 och i samband härmed underteckna alla erforderliga handlingar.

Denna fullmakt gäller tills den [datum].

Plats:

Datum:

Vectura AB

_____

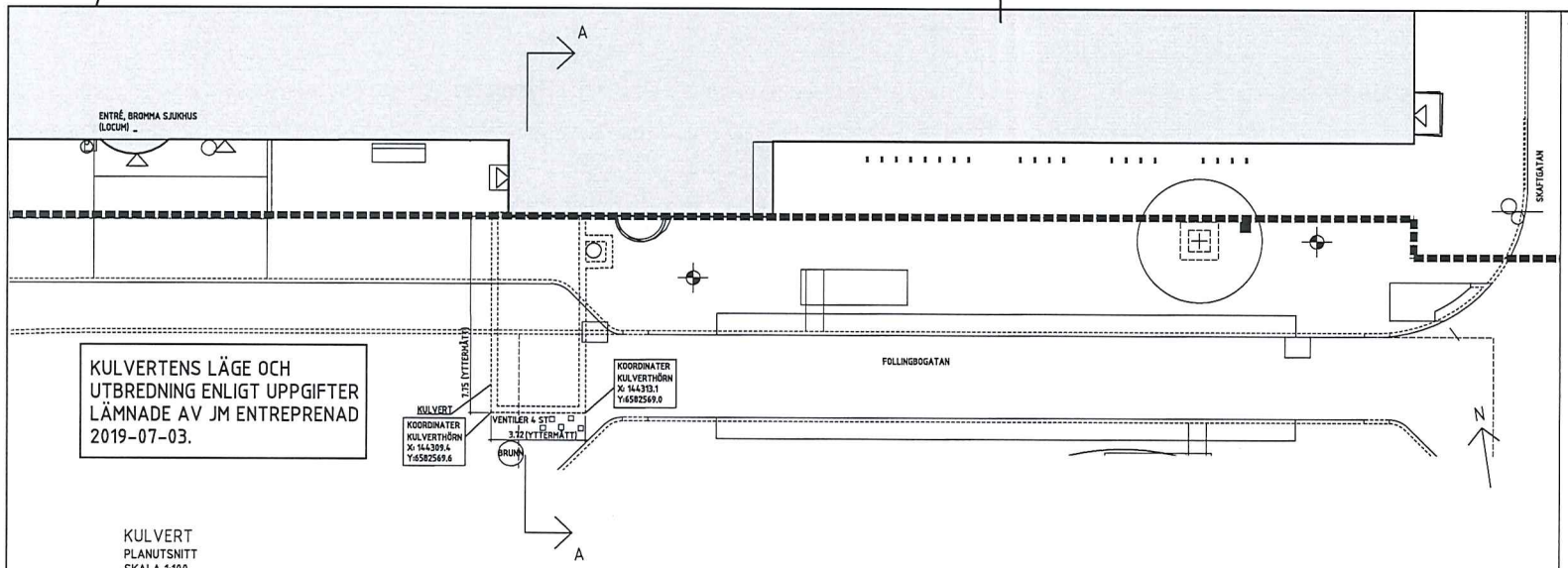
Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

_____ _____

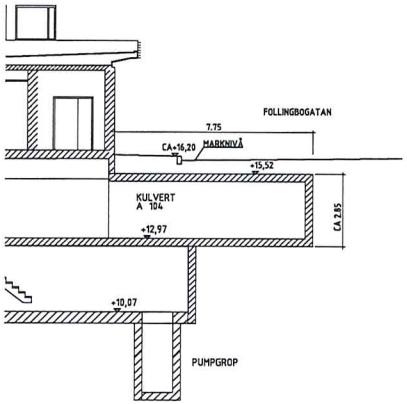
Bilaga 8.3(a)

Ritning Kulvertplacering

Bilagd



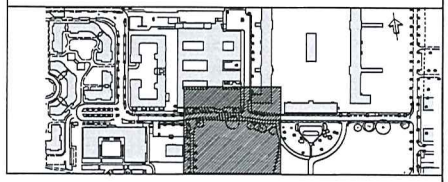
KULVERT
PLANUTSNITT
SKALA 1:100



KULVERT
SEKTION A-A
SKALA 1:100

TECKENFÖRKLARING

FASTIGHETSGRÄNS



RELATIONSHANDLING 190228

Ritansvarig	Nummer	Bet.	Ant.	Revideringen avser	Dat.	Gr.	Proj.	Godk.	
Projektledare/Programansvarig: ROBERT OLSSON									
Projekt nr.	Diarienummer nr.								
Datum för granskning utförts och signatur: 2016-11-06 RO									
Slutgranskad för byggande: 2017-03-01 ROBERT OLSSON									
Godkänd för byggande: 2017-09-05 ROBERT OLSSON									
Godkänd som relationshandling: 2019-02-28 ROBERT OLSSON									
Entreprenören intygar att arbetet utförts enligt ritn.	Datum: 28/2-19								

Nyréns Arkitektkontor
Hantverkargatan 4
Box 6105
Tel+ 46 10 42 00
www.nyrens.se

Projektnr	Ritad av	Granskad av
Z211910	U.LILLIEHÖÖK	U.LILLIEHÖÖK
Datum: 2019-02-28	Arkiverad: U.LILLIEHÖÖK	

JM ENTREPRENAD AB

Stockholms stad | Trafikkontoret

BECKOMBERGA
BROMMA SJUKHUS
KULVERT
PLAN OCH SEKTION

Skala: 1:100 (A1)

Nummer: 6582_144NVG-0035 | Ant. | Rev.

MODELLFIL: Arbetsområde.dwg
Fastighetsgränser.dwg
L10-P003.dwg
L16-P001.dwg
Stamp_Follingbogatan.dwg
Orienteringsfigur.dwg
T1000511.dwg
T1000501.dwg

Bilaga 8.3(b)

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun utkast till beskrivning

Bilagd

Beskrivning

2020-01-28

Ärendenummer
2019-02865-421

Förrättningslantmätare
Micael Johansson

Ärende — Fastighetsreglering berörande Beckomberga 1:1 och Råcksta 1:21

Kommun: Stockholm — Län: Stockholm

BECKOMBERGA 1:1

Region Stockholm, lagfaren ägare

Fastighetsreglering — Avstår till Råcksta 1:21 — fig 1 — 24747 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen — **18049 m²**

Nytt servitut: 0180K-2019-02865.1
Ändamål: Kulvert
Rätt att nyttja, bibehålla och underhålla underjordisk kulvert med tillhörande teknikutrymmen
Kan utvecklas och kompletteras med ritningar, aktbilaga BE2
Till förmån för: Beckomberga 1:1
Belastar: Råcksta 1:21

Verkan på servitut: 0180K-2014-09568.9
Ändamål: Utrymme
Till förmån för: Fröjel ga:4
Belastar: Råcksta 1:21 i stället för Beckomberga 1:1

Verkan på servitut: 0180K-2014-09568.12
Ändamål: Gång- och cykelväg
Till förmån för: Råcksta 1:21
Belastar: Endast Beckomberga 1:21, belastning på Beckomberga 1:1 upphör

---

RÅCKSTA 1:21

Stockholms Kommun, lagfaren ägare

Fastighetsreglering — Erhåller från Beckomberga 1:1 — fig 1 — 24747 m²

UFR 20012

Nytt servitut: 0180K-2019-02865.1
Ändamål: Kulvert
Rätt att nyttja, bibehålla och underhålla underjordisk kulvert med tillhörande teknikutrymmen
Till förmån för: Beckomberga 1:1
Belastar: Råcksta 1:21

Verkan på servitut: 0180K-2014-09568.9
Ändamål: Utrymme
Till förmån för: Fröjel ga:4
Belastar: Råcksta 1:21 i stället för Beckomberga 1:1

Verkan på servitut: 0180K-2014-09568.12
Ändamål: Gång- och cykelväg
Till förmån för: Råcksta 1:21
Belastar: Endast Beckomberga 1:21, belastning på Beckomberga 1:1 upphör

utkast 200123

KÖPEBREV

Säljare:	Region Stockholm, org.nr 232100-0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm ("Säljaren")
Köpare:	Vectura AB, org. nr. 556903-0546, c/o Investor AB, 103 32 Stockholm ("Köparen")
Fastighet:	Stockholm Beckomberga 1:1
Köpeskilling:	568 000 000 kronor
Överlåtelse:	Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen fastigheten Stockholm Beckomberga 1:1
Kvittens:	Köpeskillingen kvitteras härmed
Överlåtelseförbud:	Köparen och Säljaren är överens om att Köparen inte äger rätt till vidareförsäljning under en period av fem (5) år från tillträdesdagen
Tilläggsköpeskilling:	Köparen ska till Säljaren erlägga eventuell tilläggsköpeskilling som ska beräknas i enlighet med bilaga 1. Bestämmelsen om tilläggsköpeskillingen ska inte utgöra hinder för Köparens erhållande av lagfart och utgör inte sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

_____

[Ort] den [datum]	[Ort] den [datum]
Region Stockholm	Vectura AB
_____	_____
[Behörig firmatecknare]	[Behörig firmatecknare]

Säljarens företrädares egenhändiga namnteckningar ovan bevittnas härmed:

_____	_____
[Namn]	[Namn]

KÖPEBREV

Säljare:	Region Stockholm, org.nr 232100-0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm ("Säljaren")
Köpare:	Vectura AB, org. nr. 556903-0546, c/o Investor AB, 103 32 Stockholm ("Köparen")
Fastighet:	Stockholm Follingbo 2
Köpeskilling:	2 000 000 kronor
Överlåtelse:	Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen fastigheten Stockholm Follingbo 2
Kvittens:	Köpeskillingen kvitteras härmed
Överlåtelseförbud:	Köparen och Säljaren är överens om att Köparen inte äger rätt till vidareförsäljning under en period av fem (5) år från tillträdesdagen
Tilläggsköpeskilling:	Köparen ska till Säljaren erlägga eventuell tilläggsköpeskilling som ska beräknas i enlighet med bilaga 1. Bestämmelsen om tilläggsköpeskillingen ska inte utgöra hinder för Köparens erhållande av lagfart och utgör inte sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

[Ort] den [datum]	[Ort] den [datum]
Region Stockholm	Vectura AB
_____	_____
[Behörig firmatecknare]	[Behörig firmatecknare]

Säljarens företrädares egenhändiga namnteckningar ovan bevittnas härmed:

_____	_____
[Namn]	[Namn]

EGENDOM INOM FASTIGHETERNA SOM SKA AVLÄGSNAS

Utrustning

Plats	Typ	Färg/Märkning
Söderberga Allé 13 - lastkaj	Komprimator blandpapper	Blå märkt "LiL-15"
Hus 47	RAKEL radio-kommunikationssystem	

Bilaga 11.2.3

FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

Bilagd

Fastighet
STOCKHOLM BECKOMBERGA 1:1

BISNODE UTÖKAD FASTIGHETSRAPPORT Ansvarig: Lantmäterie

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktual
STOCKHOLM BECKOMBERGA 1:1	2019-07-22	2018-12-04	2020-(

Nyckel
010060302

Distrikt	Distriktskod
Bromma	215013

Observera pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	198039

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
232100-0016 Region Stockholm C/O Koncernfinansiering Box 22 550 104 22 Stockholm	1/1	1905-12-23	05/228

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 232100-0016
Lagfaren ägare: STOCKHOLMS LÄNS LANDSTINGSKOMMUN LANDSTI
Köp 1905-03-14
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Anmärkning 74/319
Anmärkning: ID-nummer kompletterat 98/14087

Övrigt fång
Akt: 31/20
Akt: 28/30

Adress

Adress
Söderberga allé 11
168 62 Bromma

Söderberga allé 13
168 62 Bromma

Follingbogatan 32 A
168 62 Bromma

Follingbogatan 32 C
168 62 Bromma

Follingbogatan 32 B
168 62 Bromma

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Stg 8121	1980-04-01	0180-15/1980

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6583579.3	664847.6	

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
	42 794 m²	42 794 m²	0 m²
Totalt	(4,28 ha)	(4,28 ha)	(0,00 ha)

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1974-12-20	0180-A466/1974
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1977-03-25	0180-A59/1977
Fastighetsreglering	1982-05-19	0180-A74/1982
Fastighetsreglering SERVITUTSBILDNING	1983-05-04	0180-A80/1983
Ledningsåtgärd *A4	1990-03-21	0180-A39/1990
Fastighetsreglering *A2*BERÖR KARTBLAD 10C	1991-01-02	0180-A1/1991
Fastighetsreglering *A4,A3*BERÖR KARTBLAD 10C,20A	1991-01-09	0180-A86/1990
Fastighetsreglering *A3*BERÖR KARTBLAD 10B,10D	1991-01-09	0180-A87/1990
Beslut om kommun- och församlingsändring (i samband med fastighetsbildning) *A4	1991-01-30	0180-A1/1991
Beslut om kommun- och församlingsändring (i samband med fastighetsbildning) *A4	1991-01-30	0180-A86/1990
Fastighetsreglering *A2*BERÖR KARTBLAD 10C,D	1992-02-18	0180-A29/1992
Fastighetsreglering *A4*BERÖR KARTBLAD 20A	1997-02-21	0180-A20/1997
Fastighetsreglering	2002-05-02	0180K-2001-14424
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2013-05-27	0180K-2012-07278
Fastighetsreglering	2014-05-20	0180K-2013-21099
Fastighetsreglering	2015-06-04	0180K-2015-06086
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2019-07-22	0180K-2014-09568

Rättigheter/Servitut m.m.

*) Redovisning av rättigheten kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG* Åtgärdstidpunkt: 2002-05-02 Senaste åtgärd: 2012-07-02	Last	Officialservitut	0180-A29/1992.1
AVLOPPSTUNNEL Åtgärdstidpunkt: 1977-03-25 Senaste åtgärd: 2015-06-04	Last	Officialservitut	0180-A59/1977.5
TUNNEL FÖR AVLOPP OCH TRANSPORT Åtgärdstidpunkt: 1983-05-04 Senaste åtgärd: 2013-11-21	Last	Officialservitut	0180-A80/1983.1
STARKSTRÖM Åtgärdstidpunkt: 2013-05-27 Senaste åtgärd: 2013-11-21	Last	Ledningsrätt	0180K-2012-07278.1
FJÄRRVÄRME/FJÄRRKYLA Åtgärdstidpunkt: 2013-05-27 Senaste åtgärd: 2013-11-21	Last	Ledningsrätt	0180K-2012-07278.2
KULVERT Åtgärdstidpunkt: 2013-05-27 Senaste åtgärd: 2013-11-21	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-07278.6

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com

UTRYMME Åtgärdstidpunkt: 2019-07-22	Last	Officialservitut	0180K-2014-09568.9
GÅNG- OCH CYKELVÄG Åtgärdstidpunkt: 2019-07-22	Last	Officialservitut	0180K-2014-09568.12

Ursprung

STOCKHOLM ENEBY 1:3 STOCKHOLM NORRA ÄNGBY 1:1 STOCKHOLM RÅCKSTA 1:21

Fastighetsrättsliga anteckningar

Innehåll **Inskrivningsdag** **Akt**
Typ Föreläggande:Föreläggande att avsluta sanering, d v s att PCB-massorna ska vara avlägsnade senast den 31 decembe

Typ Föreläggande:Föreläggande att avsluta sanering, d v s att PCB-massorna ska vara avlägsnade senast 2019-12-31, san

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Vattenskyddsområde	2008-11-25	0180K-P2011-14147	Beslut	ÖSTRA MÄLAREN

Planer

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	2006-07-10	0180K-P2004-00990	Beslut	BECKOMBERGA SJUKHUSOMRÅDE,NORRA DELEN

Laga kraft : 2006-07-10
Genomförandetid : Fr.o.m. 2006-07-11 T.o.m. 2011-07-10

Detaljplan 2007-09-27 0180K-P2005-12676 Beslut BECKOMBERGA SJUKHUSOMRÅDE ÖSTRA DELEN,ETAPP2
Laga kraft : 2007-11-01
Genomförandetid : Fr.o.m. 2007-11-02 T.o.m. 2012-11-01

Detaljplan 2012-07-06 0180K-P2008-00237 Beslut BECKOMBERGA 1:18 M.FL.(F.D BECKOMBERGA SJUKHUSOMRÅDE)
Laga kraft : 2012-08-13
Genomförandetid : Fr.o.m. 2012-08-14 T.o.m. 2017-08-15

Detaljplan 2013-01-28 0180K-P2009-16915 Beslut BECKOMBERGA 1:1,CENTRALA KVARTERET BECKOMBERGA SJUKI
Laga kraft : 2013-02-27
Genomförandetid : Fr.o.m. 2013-02-28 T.o.m. 2018-02-27

Avskild mark

STOCKHOLM BECKOMBERGA 1:2 STOCKHOLM FOLLINGBO 1 STOCKHOLM FOLLINGBO 2 STOCKHOLM HEMSE 4
STOCKHOLM NATURVÅRDEN 4 STOCKHOLM PARKTRÄDET 3 STOCKHOLM PARKTRÄDET 4 STOCKHOLM VÅRDTRÄ

Myndighetsadresser

Adress
Lantmäteriet **Telefon:** 0771-63 63 63
Landsarkivet Härnösand **Telefon:** 010-476 70 00

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com

Fastighet
STOCKHOLM FOLLINGBO *2

BISNODE UTÖKAD FASTIGHETSRAPPORT Ansvarig: Lantmäterie

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitets
STOCKHOLM FOLLINGBO *2	2019-05-20	2019-05-20	2020-01-24

Nyckel
010525657

Distrikt	Distriktskod
Bromma	215013

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
232100-0016 Region Stockholm C/O Koncernfinansiering Box 22 550 104 22 Stockholm	1/1	1905-12-23	05/228

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 232100-0016
Lagfaren ägare: STOCKHOLMS LÄNS LANDSTINGSKOMMUN LANDSTI
Köp 1905-03-14
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: ID-nummer kompletterat 98/14087
Anmärkning: Anmärkning 74/319

Övrigt fång
Akt: 31/20
Akt: 28/30

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6583508.1	664777.8	

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
	955 m²	955 m²	0 m²
Totalt	(0,10 ha)	(0,10 ha)	(0,00 ha)

Avtalsrättigheter/Inskrivningar

*) Avtalsrättigheter är en privaträttslig överenskommelse som bildats genom lantmäteriförrättning.

Nr	Avtalsrättigheter/Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Dagvattenmagasin	2019-05-10	

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com

Avstyckning	2014-05-20	0180K-2013-21099

Rättigheter/Servitut m.m.

IN-OCH UTFART Åtgärdstidpunkt: 2014-05-20	Last	Officialservitut	0180K-2013-21099.1
DAGVATTENMAGASIN Åtgärdstidpunkt: 2019-05-10	Last	Avtalsservitut	D201900221000:1.1

Ursprung

STOCKHOLM BECKOMBERGA 1:1

Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	2012-07-06	0180K-P2008-00237	Beslut	BECKOMBERGA 1:18 M.FL.(F.D BECKOMBERGA SJUKHUSOMRÅDE)

Laga kraft : 2012-08-13
Genomförandetid : Fr.o.m. 2012-08-14 T.o.m. 2017-08-15

Myndighetsadresser

Adress	
Lantmäteriet	**Telefon:** 0771-63 63 63
Landsarkivet Härnösand	**Telefon:** 010-476 70 00

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com

EJ GODKÄNDA BESIKTNINGAR, INSPEKTIONER OCH KONTROLLER

BRANDSÄKERHET	
Tillsyn genomförd av Storstockholms brandförsvar 2019-08-30	Brist avseende brand- och utrymningslarmet
Besiktning automatiskt vattensprinklersystem 2019-12-03	Fel och brister som kan medföra att delar av anläggningen inte kommer att fungera som avsett och/eller äventyrar avsett syfte med brandskyddsanordningen
PCB	
Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2018-11-26, dnr 2018-18112, om dispens från PCB-förordningen för byggnader på fastigheten Beckomberga 1:1	Sanering av PCB ska vara avslutad, d v s att PCB-massorna ska vara avlägsna, senast den 31 december 2023
Kvicksilverförorenade avloppsrör	
Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2019-11-04, dnr 2019-005773	Föreläggande med anledning av anmälan om sanering och utbyte av kvicksilverförorenade avloppsrör
OVK	
OVK besiktning 2018-06-13	OVK ej godkänd
PORTAR	
Dekra besiktning 2019-06-14 avseende port vertikal maskindriven, objektsreferens 21 M	Ej utförd besiktning/kontroll p g a att porten var ur funktion vid besiktningstillfället
Dekra besiktning 2019-06-14 avseende port vertikal maskindriven, objektsreferens 26	Brister/anmärkning p g a lösa kablar snurrade runt motor

Bilaga 11.2.9

ENERGIDEKLARATION

Bilagd

Boverket

Energideklaration

Version: 1.6
Dekl.id: 365317

Byggnadens ägare - Kontaktuppgifter

Ägarens namn	Personnummer/Organisationsnummer	Utländsk adress
SLL	232100-0016	☐

Adress	Postnummer	Postort
Box 17201	104 62	STOCKHOLM

Land	Telefonnummer	Mobiltelefonnummer
	08-6907000	

E-postadress
locum@locum.se

Byggnadens ägare - Övriga

Ägarens namn	Personnummer/Organisationsnummer

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	Egna hem (småhus) som skall deklareras inför försäljning
Stockholm	Stockholm	☐

Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)	Egen beteckning
Beckomberga 1:1	Bromma sjukhus,47 Medicinkt Centrum.

Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak vid felrapport
1	1	544291	

Adress	Postnummer	Postort	Huvudadress
Söderberga Allé 41	161 04	BROMMA	◉

Byggnaden - Egenskaper

Typkod: 823 - Specialenhet, vårdbyggnad		Byggnadskategori: Lokal- och specialbyggnader
Byggnadens komplexitet: ○ Enkel ◉ Komplex	Byggnadstyp: Friliggande	Nybyggnadsår: 1971

Atemp (exkl. Avarmgarage)

○ Mätt värde 30 564 m²

Omvandling (inkl, Avarmgarage)

- ◉ Från BOA/LOA
- ○ För kontorsbyggnad (>=75%)
- ○ Från BRA
- ◉ Från BTA

BOA	LOA
0 m²	28 319 m²

BRA	BTA
0 m²	33 960 m²

Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan): 2

Avarmgarage: 0 m²

Antal våningsplan ovan mark: 7

Antal trapphus: 3

Antal bostadslägenheter: 0

Projekterat genomsnittligt ventilationsflöde i lokaler och specialbyggnader: l/s,m²

Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion

○ Ja ◉ Nej

Verksamhet
Fördela enligt nedan:

	Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
Hotell, pensionat och elevhem	
Restaurang	
Kontor och förvaltning	
Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
Köpcentrum	
Vård, dygnet runt	100
Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
Skolor (förskola-universitet)	
Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
Övrig verksamhet - ange vad	
Summa	100

Energianvändning

Verklig förbrukning
Vilken 12-månadsperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)

0901 - 0912

Beräknad förbrukning
Beräknad energianvändning anges för nybyggda/andra byggnader utan mätbar förbrukning och normalårskorrigeras ej

☐

Hur mycket energi har använts för värme och kyla angivet år (ange mätt värde om möjligt)?
Angivna värden skall inte vara normalårskorrigerade

			Mätt värde	Fördelat värde
Fjärrvärme (1)	2 272 900	kWh	◉	○
Eldningsolja (2)		kWh	○	○
Naturgas, stadsgas (3)		kWh	○	○
Ved (4)		kWh	○	○
Flis/pellets/briketter (5)		kWh	○	○
Övrigt biobränsle (6)		kWh	○	○
El (vattenburen) (7)		kWh	○	○
El (direktverkande) (8)		kWh	○	○
El (luftburen) (9)		kWh	○	○
Markvärmepump (el) (10)		kWh	○	○
Värmepump-frånluft (el) (11)		kWh	○	○
Värmepump-luft/luft (el) (12)		kWh	○	○
Värmepump-luft/vatten (el) (13)		kWh	○	○
Summa 1-13 [1] (Σ1)	2 272 900	kWh		
Varav energi till varmvattenberedning	95 000	kWh	○	◉
Fjärrkyla (14)		kWh	○	○

Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:

Eldningsolja	10 000 kWh/m^3
Naturgas	11 000 kWh/1 000 m^3 (effektivt värmevärde)
Stadsgas	4 600 kWh/1 000 m^3
Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt

Källa: Energimyndigheten
För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.

Övrig el (ange mätt värde om möjligt)
Angivna värden skall inte vara normalårskorrigerade

			Mätt värde	Fördelat värde
Fastighetsel [2] (15)	193 043	kWh	○	◉
Hushållsel [3] (16)		kWh	○	○
Verksamhetsel [4] (17)	1 091 452	kWh	○	◉
El för komfortkyla (18)		kWh	○	○
Tillägg komfortkyla [5] (19)	0	kWh		
Summa 7-13,15-19 [6] (Σ2)	1 284 495	kWh		
Summa 1-15,18-19 [7] (Σ3)	2 465 943	kWh		
Summa 7-13,15,18-19 [8] (Σ4)	193 043	kWh		

Finns solvärme? ○ Ja ◉ Nej
Ange solfångararea: 0 m^2

Finns solcellssystem? ○ Ja ◉ Nej
Ange solcellsarea: 0 m^2

Ort (graddagar)	Normalårskorrigerat värde (graddagar)	Ort (Energi-Index)	Normalårskorrigerat värde (Energi-Index) [9]
Stockholm-Bromma	2 642 881 kWh	Stockholm-Bromma	2 693 067 kWh

Energiprestanda	...varav el	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (statistiskt intervall)
88 kWh/m^2,år	6 kWh/m^2,år	100 kWh/m^2,år	166 - 204 kWh/m^2,år

[1] Energi för uppvärmning och varmvatten
[2] Den el som ingår i fastighetsenergin
[3] Den el som ingår i hushållsenergin
[4] Den el som ingår i verksamhetsenergin
[5] Beräkning av värdet sker med utgångspunkt i vilket energislag och typ av kylsystem som används (se Boverkets byggregler, BFS 2008:20)
[6] El totalt
[7] Värme, kyla och fastighetsel
[8] El exklusive hushållsel och verksamhetsel
[9] Underlag för energiprestanda

JA
MB

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på ventilationskontroll i byggnaden?	(●) Ja	( ) Nej		
Typ av ventilationssystem	[x] FTX	[ ] FT	[ ] F med återvinning	
	[ ] F	[ ] Självdrag		
Är ventilationskontrollen godkänd vid tidpunkten för energideklarationen?	(●) Ja	( ) Nej	( ) Delvis [10]	% godkänd

[10] Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	( ) Ja	(●) Nej

Nominell kyleffekt enligt standard SS-EN 14 511-2:2007	Byggnadens nuvarande kyleffektbehov	Area som är luftkonditionerad
kW	kW	m^2

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	( ) Ja	(●) Nej

Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning
Bq/m^3	Annan mätmetod	

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:365317)

Styr- och reglerteknisk	Installationsteknisk	Byggnadsteknisk
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektivare värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☑ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd

Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh	Minskat utsläpp av CO_2
184 000 kWh/år	0,5 kr/kWh	12,24 ton/år

Beskrivning av åtgärden

2-glasfönster mot 2+1-glasfönster. En tilläggsruta som monteras på insidan av befintlig fönstergåge.

Övrigt

Har byggnaden deklarerats tidigare?	Detaljinformation avseende innehållet i energideklarationen går att finna hos
○ Ja ◉ Nej	Byggnadsägare
Har byggnaden besiktigats på plats? ◉ Ja ○ Nej	**Kommentar** JBS besiktigar alla byggnader som skall energideklareras.

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna
Byggnaden är i gott skick, gamla ventilationssystemet är utbyt mot nya FXT system.Värmesytemet är ombyggd med nya styrsystem. Fastighetens energianvändnig har reducerats med 16 kwh/m2,år i jämförelse med år 2007. Energianvändning för varmvatten har beräknats schablonmässigt så att 20 % av kallvattenanvändningen med en inkommande temperatur på 7 C bereds till varmvatten av 55 C. 2,8kwh/m2BTA

Kontrollorgan och tekniskt ansvarig

Ackrediterat företag		Organisationsnummer	Ackrediteringsnummer
JBS Hälsokontroller av byggnader AB		556243-1428	6963:01
Förnamn	**Efternamn**	**E-postadress**	
Walter	Cederholm	walter.cederholm@jbsab.se	

Expert

Förnamn	Efternamn
Jajhoob	Kalatzadeh
Datum för godkännande	**E-postadress**
2010-11-01	jakob@jbsab.se

Saker att tänka på ...

att informera om energideklarationen

Nu när du som byggnadsägare har gjort din energideklaration är du skyldig att informera om resultatet till hyresgästerna och övriga som använder huset. Detta gäller inte dig som har en villa.

att sätta upp sammanfattningen i entrén

Sista sidan i energideklarationen, "Husets energianvändning", är en sammanfattning. Den ska du sätta upp i husets entré eller reception. Du kan välja att sätta upp sista sidan som den är eller göra en beständig skylt i t.ex. plast eller aluminium. Materialet väljer du själv, men skylten ska utformas enligt Boverkets anvisningar. Se Boverkets webbplats: www.boverket.se/energideklaration. Den som inte sätter upp sammanfattningen av energideklarationen riskerar att få betala vite.

att fastighetsförvaltaren och fastighetsskötaren också kan informera

Syftet med energideklaration är att effektivisera energianvändningen för att förbättra miljön och rädda klimatet. Du som byggnadsägare har en viktig uppgift att effektivisera husets energianvändning. Även hyresgästerna eller de som använder huset kan hjälpa till. Se därför till att andra personer som är involverade i husets drift och skötsel, till exempel förvaltare och fastighetsskötare, är beredda att informera och förklara för hyresgästerna och andra personer som använder huset om energideklarationen och dess syfte.

att åtgärderna görs på lämpligt sätt

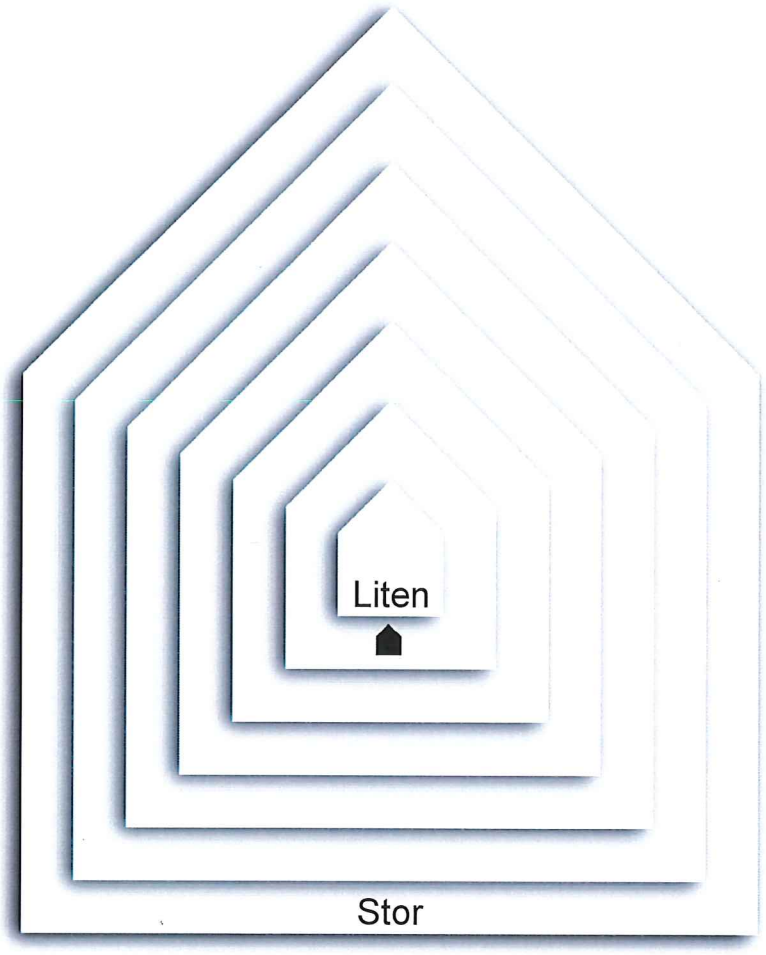
Ju fler åtgärder du gör för att minska energianvändningen desto bättre energiprestanda får huset. Men, det är också viktigt att tänka på att åtgärderna du gör för att minska energianvändningen inte försämrar inomhusmiljön eller påverkar andra viktiga egenskaper hos huset. På Boverkets webbplats finns faktablad om olika åtgärder, som kan vara bra att visa projektörer och entreprenörer när du gör upphandlingar.

att deklarera så ofta du vill

Energideklarationen gäller i tio år. Vill du, kan du göra en ny energideklaration när du gjort olika energieffektiviseringsåtgärder, har ny årsförbrukning eller när du gjort en ny obligatorisk funktionskontroll av ventilationen.

Dekl.id:365317

Husets energianvändning



Energideklaration för Söderberga Allé 41, BROMMA.

Detta hus använder 88 kWh/m² och år, varav el 6 kWh/m².

Liknande hus 166–204 kWh/m² och år, nya hus 100 kWh/m².

Radonmätning är ej utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

Detaljinformation finns hos byggnadsägaren.

Se även: www.boverket.se/energideklaration

Energideklaration utförd 2010-11-01 av:

Jajhoob Kalatzadeh, JBS Hälsokontroller av byggnader AB

Åtgärdsförslag som förbättrar byggnadens energiprestanda har lämnats.

Boverket

Bilaga 11.2.12

BESTÄLLDA ENTREPRENADER OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

ENTREPRENADER	
Brandsäkerhet	Arbete pågår med byte av brandlarmscentral samt åtgärder med vattensprinklersystem
HYRESGÄSTANPASSNINGAR	

Bilaga 11.3.1

HYRESAVTALEN

Bilagd

Locum AB

Listutskrift
Hyreskontrakt - Uthyrt

Fastighetsbeteckning	Kontrakt	Angiven area	Hyresgästnamn	Uppsagd	Typ	Uppsägningsdatum	Fr.o.m. datum	T.o.m. datum	Sista upps.datum hyresgäst	Förlängs med
Beckomberga 1:1	19471112	178,00 m²	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Nej	Slutgiltigt		2011-12-15	2020-02-29	2020-01-31	1
Beckomberga 1:1	19471202	1 085,00 m²	Stiftelsen Stockholms Sjukhem	Nej	Slutgiltigt		2012-10-01	2020-12-31	2020-03-31	36
Beckomberga 1:1	19471301	522,00 m²	Stiftelsen Stockholms Sjukhem	Nej	Slutgiltigt		2013-01-15	2021-01-31	2020-04-30	36
Beckomberga 1:1	19471302	8 548,00 m²	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Ja	Slutgiltigt	2020-01-24	2013-05-01	2020-04-30	2020-01-31	1
Beckomberga 1:1	19471303	7 785,00 m²	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Nej	Slutgiltigt		2020-05-01	2021-02-28	2020-11-30	6
Beckomberga 1:1	19471401	100,00 m²	Folktandvården Stockholms län AB	Ja	Slutgiltigt	2019-05-20	2014-06-01	2019-05-31	2018-08-31	36
Beckomberga 1:1	19471401:T1	0,00 m²	Folktandvården Stockholms län AB	Ja	Slutgiltigt	2019-05-20	2017-06-01	2019-05-31	2018-08-31	36
Beckomberga 1:1	19471402	375,00 m²	Trygg Hälsa Beckomberga vårdcentral AB	Nej	Slutgiltigt		2018-01-01	2020-11-30	2020-02-29	12
Beckomberga 1:1	19471403	110,00 m²	Trygg Hälsa Beckomberga vårdcentral AB	Nej	Slutgiltigt		2019-06-01	2022-05-31	2021-08-31	24
Beckomberga 1:1	30675	138,00 m²	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Nej	Slutgiltigt		2003-04-01	2020-03-31	2019-06-30	12
Beckomberga 1:1	30676	253,00 m²	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Nej	Slutgiltigt		2003-04-01	2020-03-31	2019-06-30	12
Beckomberga 1:1	32261	0,00 m²	TeliaSonera Mobile Networks AB	Nej	Slutgiltigt		2013-09-04	2017-12-31	2017-06-30	48
Beckomberga 1:1	322612	8,50 m²	Telia Sverige AB	Nej	Förslag		2020-01-01	2020-12-31	2020-06-30	12
Beckomberga 1:1	32353	121,00 m²	Löwet i Balans AB	Nej	Slutgiltigt		2015-07-01	2020-12-31	2020-03-31	12
Beckomberga 1:1	32368	36,00 m²	Lena Granlunds Glada Fötter	Nej	Slutgiltigt		2016-01-01	2020-12-31	2020-03-31	12
Beckomberga 1:1	BEVFM-35296	0,00 m²	Facility Managment, Locum AB	Nej	Slutgiltigt		2016-10-01	2019-09-30	2018-12-31	36

URVAL

Inga urval har gjorts.

FILTER

[Fastighetsbeteckning] = 'Beckomberga 1:1'

Bilaga 11.3.4

AVISERINGSLISTA

Bilagd

Locum AB

Avisering april 2020

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

FO	Förv	Förv.obj	Byggnad	Hyresgäst	Kontrakt	Area	Bet.period	Giltigt t.o.m.	Förl.tid.	Föreg.avis	Prel.avis	Differens
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	19471112	178 m²	Månad	2020-02-29	1	0 kr	17.548 kr	17.548 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Stiftelsen Stockholms Sjukhem	19471202	1 085 m²	Kvartal	2020-12-31	36	578.055 kr	578.055 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Stiftelsen Stockholms Sjukhem	19471301	522 m²	Kvartal	2021-01-31	36	278.106 kr	278.106 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	19471302	8 548 m²	Kvartal	2020-04-30	1	4.625.237 kr	4.625.237 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Trygg Hälsa Beckomberga vårdcentral AB	19471402	375 m²	Kvartal	2020-11-30	12	215.630 kr	215.630 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Trygg Hälsa Beckomberga vårdcentral AB	19471403	110 m²	Kvartal	2022-05-31	24	66.046 kr	66.046 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	30675	138 m²	Kvartal	2020-03-31	12	97.936 kr	97.936 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	30676	253 m²	Kvartal	2020-03-31	12	195.162 kr	195.162 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Löwet i Balans AB	32353	121 m²	Kvartal	2020-12-31	12	29.895 kr	29.895 kr	0 kr
S	ssv	Bromma sjukhus	01947	Lena Granlunds Glada Fötter	32368	36 m²	Kvartal	2020-12-31	12	17.500 kr	17.500 kr	0 kr
							Summa 01947:			**6.103.564 kr**	**6.121.112 kr**	**17.548 kr**
										6.103.564 kr	**6.121.112 kr**	**17.548 kr**

PARAMETRAR

Fastighetsområde	
Fastighetsförvaltare	='ssv'
Startdatum	2020-04-01

ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

Kontrakt	Hyresgäst	Andrahandshyresgäst	Verksamhet
19471302	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Stiftelsen Stockholms sjukhem	Slutenvård för geriatrik
30675	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Unilabs	Laboratorium
30676	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Aleris	Röntgen
19471112	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF	Karolinska Universitetslaboratoriet	Kylrum för förvaring av avlidna

ÅTAGANDEN SANERING ETC.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2019-11-04 dnr: 2019-005773	
Ansvar	Föreläggande med anledning av anmälan om sanering och utbyte av kvicksilverförorenade avloppsrör.
Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2018-11-26 dnr: 2018-18112	
Ansvar	Dispens från PCB-förordningen för byggnader på fastigheten Beckomberga 1:1.

Bilaga 15.2

KÖPARENS REGISTRERINGSBEVIS

Bilagd

Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556903-0546	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2012-09-06	2014-04-07
Dokumentet skapat	Sida
2020-01-28 07:37	1 (3)

Org.nummer:	556903-0546
Företagsnamn:	Vectura AB
Adress:	Arsenalsgatan 8 C 103 32 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:	
Anmärkning:	

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
2012-07-03

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital:	50.000 SEK
Lägst.....:	50.000 SEK
Högst.....:	200.000 SEK

Antal aktier:	50.000
Lägst.....:	50.000
Högst.....:	200.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE
560308-8997 Väppling, Matts Gösta, Björngårdsgatan 14 B,
118 52 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER
560410-1617 Hermelin, Ernst Gustaf Olof, Vedeby Gård 1, 640 20 BJÖRKVIK
551029-5636 Johansson, Erling Lennart, Önskeringsvägen 34,
167 63 BROMMA
860125-0437 Kidane, Thomas, Sara Lidmans gata 6, 112 15 STOCKHOLM
480228-5934 Liffner, Bo Göran, Fyrbåksvägen 6, 722 10 VÄSTERÅS
620215-1061 Mellström, Inger Katarina, Rävgärdsvägen 3,
192 73 SOLLENTUNA

STYRELSESUPPLEANTER
860506-0469 Ashman Haquinius, Jenny Agneta, Alströmergatan 25,
112 47 STOCKHOLM

Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556903-0546	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2012-09-06	2014-04-07
Dokumentet skapat	Sida
2020-01-28 07:37	2 (3)

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
791220-2772 Ambré, Joel Sebastian, Ringvägen 7 C, 181 51 LIDINGÖ

EXTERN(A) FIRMATECKNARE
760620-1908 Klint, Johanna Kristina, Sehlstedtsgatan 3 Lgh 1505,
115 28 STOCKHOLM

REVISOR(ER)
556271-5309 Deloitte AB, Rehnsgatan 11, 113 57 STOCKHOLM
Representeras av: 750827-5695

HUVUDANSVARIG REVISOR
750827-5695 Ståhlberg, Carl Jonas Stefan, Krokvägen 11, 131 41 NACKA

FIRMATECKNING
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna
Firman tecknas av en av
ledamöterna
i förening med en av
Ambré, Joel Sebastian
Klint, Johanna Kristina
Firman tecknas i förening av
Ambré, Joel Sebastian
Klint, Johanna Kristina
Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

VAKANS
Styrelsen ska bestå av 7 styrelseledamöter och 1 styrelsesuppleant.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

BOLAGSORDNING
Datum för senaste ändringen: 2014-03-12

VERKSAMHET
Bolaget har till förmål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom, förvärva och förvalta aktier i andra bolag samt idka därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556903-0546	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2012-09-06	2014-04-07
Dokumentet skapat	Sida
2020-01-28 07:37	3 (3)

KALLELSE
Kallelse ska ske genom brev med posten.

TIDIGARE FÖRETAGSNAMN
2012-09-20 Vectura Holding AB
2012-09-06 Goldcup 7976 AB

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Bilaga 16.1

HYRESAVTAL KOMMUNIKATIONSUTRYMME

Bilagd

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Avtals nr: 322612

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd	Stockholms Läns Landsting genom Locum AB		Organisationsnummer 232100-0016	
Hyresgäst	Telia Sverige AB		Organisationsnummer 556430-0142	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Beckomberga 1:1	Förvaltningsobjekt Bromma sjukhus		
	Byggnadsnr 01947	Populärnamn 47 - Medicinskt centrum		
Lokalens adress	Gata Follingbogatan 32	Kommun Stockholm		
Aviserings-adress	Postadress c/o FSS-AP	Postnummer och ort 16994 SOLNA		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är ca. 8,5 m² LOA se vidare bilaga 3	Plan 1 8,5 m²	Plan m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: ☒ Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 3			
Avtalstid	Från och med 2020-01-01	Till och med 2020-12-31		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 6 månader före avtalstidens utgång i annat fall är avtalet förlängt med 12 månader för varje gång.			
Hyra	5 000 kr/år utgörande hyra exkl. tillägg enligt Allmänna villkor – lokaler, bilaga 1.			
Indexklausul	Se Allmänna villkor lokaler, bilaga 1			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 793-2312	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor – lokaler 2. Gränsdragningslista 3. Ritning 4. Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum	Ort/ datum		
	Hyresvärd Stockholms Läns Landsting genom Locum AB Sanna Svedenberg Ulrica Haglert	Hyresgäst		

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

I det fall det finns gällande tilläggshyresavtal mellan parterna, avseende ombyggnadsarbeten eller andra investeringar i den aktuella lokalen, ska detta fortsätta att löpa på oförändrade villkor under den avtalstid som angivits i tilläggsavtalet.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

2. Lokalens storlek

Storleken på den förhyrda lokalen är angiven i avtalet. I det fall en senare uppmätning visar att den angivna lokalarean avviker från uppmätt area ska denna avvikelse ej medföra rätt för hyresgästen till nedsättning av angiven hyra, ej heller rätt för hyresvärden att kräva en högre hyra.

3. Lokalanvändning

Lokalen ska användas för: Teknikutrymme för landstingets telenod.

Lokalanvändningen får endast ändras om hyresvärden ger skriftligt tillstånd till detta.

4. Lokalens skick

Lokalen uthyres, om inte i förekommande fall annat anges i protokollet över tillträdesbesiktningen, i befintligt skick att användas för det ändamål som anges i avtalet och som i övrigt framgår av bifogade ritningar.

5. Tillträdesbesiktning

☒ Hyresvärden och hyresgästen ska senast på tillträdesdagen gemensamt besiktiga lokalen. Vid besiktningen ska protokoll föras över lokalens skick i olika delar och, i förekommande fall, hyresvärdens arbeten för att anpassa lokalen till hyresgästens verksamhet. Protokollet ska signeras av båda parter och biläggas detta avtal.

6. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges i avtalet. Den angivna hyran avser

☒ totalhyra, inklusive hyresvärdens kostnader för sådan mediaförsörjning, drift och underhåll m.m. som följer av bestämmelserna nedan och den krysslista som bilagts detta avtal. Totalhyran ska dock regleras enligt indexklausulen nedan.

☐ hyra exklusive nedan angivna tillägg samt tillägg enligt den krysslista som bilagts detta avtal. Samtliga tillägg, specificerade i

punkterna nedan, är att betrakta som hyra och ska erläggas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

7. Indexklausul

Ingen indexuppräkning skall ske.

8. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

9. Drift och felavhjälpande underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och felavhjälpande underhåll i den förhyrda lokalen, enligt vad som specificerats i den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Definition av drift och felavhjälpande underhåll följer den Aff-definition, Svensk byggtjänst, som gäller vid avtalets undertecknande. Av nu gällande definition följer att med drift avses tillsyn, skötsel och mediaförsörjning såsom tillförsel av el, värme, kyla och vatten samt att med felavhjälpande underhåll avses underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Drift och felavhjälpande underhåll av hyresgästens egna installationer, verksamhetsutrustning och annan egendom som tillhör hyresgästen som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst, ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

10. Avfallshantering

Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten (sk Miljörum) av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och hårda plastförpackningar. Det åligger hyresgästen att sortera och placera sådant avfall i avsedda kärl i Miljörummet.

Hyresvärden svarar för och bekostar hämtning av ovanstående fraktioner från Miljörummet.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom storköksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

11. Städning

☒ Regleras i separat avtal.

☐ Hyresgästen bekostar all städning och fönsterputsning i den förhyrda lokalen.

Vid hantering av kemiska produkter vid städning ska hyresgästen iaktta Stockholms läns landstings krav på kemikalieanvändning.

Vid städning av golv ska hyresgästen följa mattleverantörens rekommendationer hur de ska städas.

Om hyresgästen ska utföra fönsterputsning och behöver använda sig av skylift eller likande så måste hyresvärdens godkännande inhämtas innan så sker.

12. Bevakning

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom fastigheten, exklusive uthyrda lokalytor.

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till den förhyrda lokalen ska denna bevakning bekostas av hyresgästen.

☒ Regleras i separat avtal

13. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☒ Hyresgästen ☐

ombesörjer och bekostar snöröjning och sandning av angörings- och parkeringsytor på fastigheten. Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts.

14. Oförutsedda kostnader

För den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen utgår för närvarande ej kostnad för fastighetsskatt.

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Den förhyrda lokalens andel utgör den för hyresgästen gällande hyran, exklusive eventuell moms, i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror, likaledes exklusive eventuell moms, vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal gör hyresvärden vid denna beräkning en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

15. Moms

Hyresvärden är, vid tidpunkten för detta avtals tecknande, ej skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. I det fall hyresvärden, efter beslut av skattemyndigheten eller genom förändringar i de särskilda regler som gäller för moms vid uthyrning av lokaler, blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp, utgående tillägg och andra ersättningar.

Blir hyresvärden, till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, även upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse av avtalet återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms som uppstår genom hyresgästens agerande.

16. Skyltar och markiser mm

Hyresgästen äger, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Hyresgästen är skyldig att följa i förekommande fall fastställt skyltprogram för fastigheten, avseende utformning, storlek, placering och montering av utvändiga skyltar.

Vid omfattande fastighetsunderhåll, som hyresgästen i god tid underrättats om, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

17. Lås

Lokalens låssystem ska inordnas under fastighetens generella låssystem. Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, tre nycklar/kort för skallås till byggnaden och lokalens låssystem. Passagekort kan beställas av hyresvärden till självkostnadspris. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för att nycklar/kort hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar/kort ska utan dröjsmål rapporteras till den entreprenör som handhar nyckel-/kortsystemet. Hyresvärden medges rätt att inneha reservnyckel/-kort.

Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla utrymmen i lokalen tillgängliga för öppning med reservnyckel/-kort i samband med underhåll och akutinsatser, t.ex. översvämning eller brand.

18. Larm

Ansvaret för larm har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

19. Varutransporter

Varutransporter till och från fastigheten ska ske via lastkaj eller annan av hyresvärden anvisad plats.

20. Försäkringar

Hyresvärden ska tillse att fastigheten har ett skydd mot skador, motsvarande villkoren i en sedvanlig fastighetsförsäkring för ifrågavarande slags fastighet.

Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, innefattande egendoms- och ansvarsförsäkring samt skada på hyrd lokal. Försäkringsskyddet ska omfatta skada som orsakas av tredje man.

21. Skador genom åverkan

Hyresgästen bekostar reparation av skador p g a åverkan. Hyresgästen svarar fullt ut för yttre och inre skador. Ansvaret omfattar även skador orsakade av tredje man.

22. Parkering

Upplåtelse av parkering ska regleras i särskilt avtal.

23. Planerat underhåll

Ansvaret för planerat underhåll har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Hyresvärden är skyldig att i god tid underrätta hyresgästen om arbeten som ska genomföras inom fastigheten. Vid åtgärder som kan förväntas åsamka hyresgästen störningar har hyresvärden skyldighet att samråda med hyresgästen och planera arbetet så att störningarna i hyresgästens verksamhet minimeras.

24. Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t ex värme, avlopp, elektricitet. Detta gäller också avseende de regelbundna reservkraftsprov som hyresvärden genomför.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för något av nedanstående arbeten.
Nu inplanerade sedvanliga arbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran:

Nu inplanerade ombyggnadsarbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran:

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

25. Hyresgästens ändringsarbeten

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen utföra endast efter att ha inhämtat hyresvärdens skriftliga medgivande.
I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen ska också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

26. Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd

Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av bilagan "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Vid fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd ska hyresgästen omgående göra en felanmälan till lokal driftentreprenör.

27. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda lokalen för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

28. Myndighetsbesiktningar och tillträde mm

Hyresvärden genomför besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bla direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt Locums riktlinjer.

Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden, eller personal från myndighet, tillträde vid dessa besiktningar samt att i övrigt medverka till genomförandet om så erfordras.

29. Miljö

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts.

Hyresgästen ska härutöver följa Locums miljöpolicy, Landstingets miljöpolitiska program samt i övrigt vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön.

Vid en olycka eller tillbud med möjliga konsekvenser för miljö eller byggnad ska händelsen omgående rapporteras till hyresvärden. Hyresgästen ansvarar för och bekostar eventuell sanering och åtgärder efter olycka eller tillbud orsakad av hyresgästens verksamhet.

Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

30. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand.

31. Förfarande vid tvist

☒ Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

☐ Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna begära medling i Landstingets hyresråd. Parterna förbinder sig att följa det utlåtande som lämnas av hyresrådet. Förändras huvudmannaskapet för någon av parterna ska uppkomna tvister avgöras enligt punkten ovan.

32. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet med bilagor samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

33. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all inredning, egna installationer såsom el- och datakablage samt övrig hyresgästen

tillhörig egendom, som t ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa lokalen till godtagbart skick.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommits att hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet och ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom avfallsskatt, transport, destruktions- eller deponeringsavgifter eller motsvarande.

34. Avflyttningsbesiktning mm.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av lokalens skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

35. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen lämnar säkerhet i form av

☐ bankgaranti med belopp motsvarande månaders hyra

☐ borgen, bilaga

Säkerheten ska vara hyresvärden tillhand senast den .

36. Personuppgiftslagen; information och samtycke

Personuppgifter som lämnas till hyresvärden i samband med hyresavtalets ingående och under löpande avtalstid kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att fullgöra hyresavtalet eller annan rättslig skyldighet.

Hyresgästen kan en gång om året utan kostnad begära uppgift om vilka personuppgifter som har behandlats av hyresvärden. Rättelse av personuppgifter kan alltid begäras.

Genom undertecknande av detta avtal lämnar hyresgästen samtycke till att hyresvärden behandlar personuppgifter i enlighet med ovanstående.

37. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att genomföra sedvanlig kreditprövning gällande övertagande hyresgäst och, i förekommande fall, kräva nya säkerheter för hyrans betalning.

***38.* Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr o m ..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Ort/datum.....

Hyresvärd Hyresgäst

....

GRÄNSDRAGNINGSLISTA UTVISANDE ÄGARE SAMT KOSTNADSANSVAR FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL RESPEKTIVE MEDIAFÖRBRUKNING

Kryss i kolumnen "Bastjänst" innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) ingår i hyran.

Kryss i kolumnen "Tilläggstjänst" innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) inte ingår i hyran utan betalas separat utöver hyran.

De tjänster som inte är upptagna i listan utförs av hyresgästen.

Listan avser vid tillträdet gällande fördelning av ansvar för tjänster. I det fall marken/byggnaden/lokalen vid tillträdet inte är försedd med nedan angiven egenskap, kan hyresgästen inte kräva att lokalen eller motsvarande förses med denna egenskap. Förändring avseende tekniska system eller befintlig utformning som påkallas av hyresgäst enligt punkt 25 i Allmänna villkor, bekostas av hyresgäst.

Den part som är angiven som ägare ansvarar även för reinvestering om inte annat anges.

I den mån någon av nedanstående punkter behandlas särskilt på annat ställe i hyresavtalet gäller den särskilda regleringen före denna gränsdragningslista.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgäst

****

Signatur Hyresvärd

.....

Signatur Hyresgäst

.....

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
1. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL **1A. MARK OCH TOMT**				
Blombord, stationära blomlådor i anslut till byggnad etc	Hv	x		
Dammar/fontäner	Hv	x		
Eluttag för bilvärmare	Hv		x	
Fast konstnärlig utsmyckning	Hv	x		
Flaggstänger	Hv	x		
Helikopterlandningsplats	Hv		x	
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv	x		Allmän hänvisning, ej hyresgästspecifik
Orienteringstavlor	Hv	x		
Parkering	Hv		x	
Skötsel o underhåll	Hv	x		
Stängsel, grindar	Hv	x		
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x		
Väg/renhållning	Hv	x		
Ytterbelysning	Hv	x		
1B. BYGGNADER				
Allmän tillsyn	Hv	x		
Allmänna utrymmen, entréhallar etc	Hv	x		Inredning t ex möbler, blommor etc.
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Balkonger	Hv	x		
Byte av lampor/lysrör	Hg		x	Avser lokalens allmänbelysning samt arbetsplatsbelysning. Armatur för allmänbelysning ägs av hyresvärd.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen,	Hv	x		Enligt hv´s skyltprogram
Hänvisningsskyltar, verksamhet, inkl belysning	Hg		x	
Fast inredning, kök och hygienrum exkl vitvaror	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg, köksskåp, toapapperhållare o dyl.
Inre underhåll (golv, väggar, dörrar mm)	Hv	x		
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar mm)	Hv	x		
Jour/beredskap – för akut och felavhjälpande underhåll	Hv	x		Insatstid i enligthet med hyresavtal. Inställelsetid och omfattning enligt vid var tid gällande driftavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc	Hv	x		
Lås - fastighet inkl el-lås, kodlås	Hv	x		Yttre skallås
Lås - verksamhet, inkl el-lås, kodlås	Hg		x	Avser låscylindrar, elslutbleck etc.
Låsadministration - verksamhet	Hv		x	
Markiser	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Persienner, inre solavskärmning, mörkläggning etc.	Hg		x	

JLL | VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Signatur Hyresvärd

.....

Signatur Hyresgäst

.....

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Persienner utvändiga	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Rostfria inredningar stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Rostfria inredningar verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Sanitetsporslin	Hv	x		
Sopkärl, källsorteringskärl, inredning soprum etc.	Hv	x		
Utrymningsplaner	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att planerna uppdateras.
Utrymningsskyltar	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att skyltar placeras enligt hv´s riktlinjer.
1C. INSTALLATIONER				
Allmänbelysning - fast installerad	Hv	x		Belysning avsedd att ge rum dess grundläggande ljus inkl nödbelysning, nödutrymningsskyltning.
Avbrottsfri kraft (UPS), central	Hv	x		
Avbrottsfri kraft (UPS), verksamhet	Hg		x	Avser aggregat som försörjer verksamhetens utrustning/installationer
Badanläggning, cirkulationspumpar, skyddsräcke etc.	Hv	x		
Badanläggning, filter, doseringspump, etc.	Hg		x	
Badanläggning, bakteriologisk provtagning			x	
Belysning verksamhet	Hg		x	Arbetsplats etc.
Belysning hänvisningsskyltar	Hv	x		
Blandare	Hv	x		
Brandlarmssystem	Hv	x		
Brandsläckanläggning för speciellt ändamål	Hg		x	Ex laboratorier, serverrum
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x	Gäller ej lösa släckare i allmänna utrymmen.
Centraldammsuganläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Centralradioanläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Centraluranläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - centrala	Hv	x		
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - lokala	Hg		x	
Dörrkontrollanläggning – skallås	Hv	x		
Dörrkontrollanläggning - verksamhet	Hg		x	
Dörröppnare/stängare – skallås	Hv	x		
Dörröppnare/stängare – verksamhet	Hg		x	
Fastighetsnät, strukturerat – kanalisation	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – spridningsnät	Hv			
Fastighetsnät, strukturerat – stamnät	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – områdesnät	Hv	x		
Fastighetsnät, Datanät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns

JL | VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Signatur Hyresvärd

.....

Signatur Hyresgäst

.....

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Fastighetsnät, Datanät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Genomräckningsskåp	Hv	x		
Hissanläggning för persontransport	Hv	x		inkl larm och telefon
Inbrottslarm	Hg		x	
Installationsbunden utrustning	Hg		x	Fast ansluten utrustning autoklaver, spolos, dragskåp etc.
Kabel-TV-system	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Klimatrum	Hg		x	Tex lösa kylrum, värmerum, media ingår ej
Kylanläggning – central, byggnads-gemensam	Hv	x		
Kylanläggning – lokal, verksamhets-anknuten	Hg		x	Tex Serverrum, kylrum
Kyl & frysrum inkl. maskiner	Hv	x		
Lyftanordning, stationära	Hv	x		Tex Lastkaj, miljörum
Lyftanordning, mobila	Hg		x	
Medicinska gaser – nät	Hv	x		Gräns vid uttagspanel på vägg. Avser nät fram till uttag.
Operationsutrustning	Hg		x	Operationsbord, lampor etc.
Patientlyftar	Hg		x	
Patientsignalsystem	Hg		x	
Porttelefon, entrésignal	Hv	x		Avser endast yttre skaldörr
Reservkraftanläggning/nödbelysning	Hv	x		Testkörs regelbundet enl. myndighetskrav
Rörpostanläggning	Hv	x	x	Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Skyddsrumsinredning	Hv	x		
Snabbtelefonväxel	Hv			
Snabbtelenät	Hv			
Sopsuganläggning	Hv	x		
Sprinkleranläggning	Hv	x		Avser ej anläggning för särskilt ändamål
Sterilcentralutrustning	Hg		x	
Storköksutrustning	Hg		x	
Städcentralsutrustning, torkskåp, tvättmaskin etc	Hg		x	
Sängtvättningsanläggning	Hg		x	
Sökaranläggning	Hg		x	
Takpendel	Hg		x	Tex anestesi, kirurgpendel. Innehåller el, gas, tele etc.
Telefonväxel	Hg		x	
Transportör, box-, låd-, kedje, -säng	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Tryckluftsanläggning - fasta nät	Hv	x		
Tryckluftsanläggning - övrigt	Hg		x	
Tvättrumsinredning, inkl tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hg		x	

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Signatur Hyresvärd

.....

Signatur Hyresgäst

.....

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Tvättsuganläggning	Hv	x		
Vagntvättningsanläggning	Hg		x	
Ventilationsanläggning - central	Hv	x		Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Ventilationsanläggning – verksamhet (t ex. operation etc)	Hv		x	Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Vitvaror avdelningskök/personalkök, spis, diskmaskin, kylskåp etc.	Hg		x	
Vårdrumspanel, vårdrumslister	Hv		x	Innehåller el, gas, tele etc.
Överfallsskydd	Hg		x	
2. MEDIAFÖRBRUKNING				
El		x		
Kyla – central, byggnadsgemensam		x		
Kyla – lokal, verksamhetsanknuten			x	
Medicinska gaser			x	
Vatten		x		
Värme		x		

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Signatur Hyresvärd

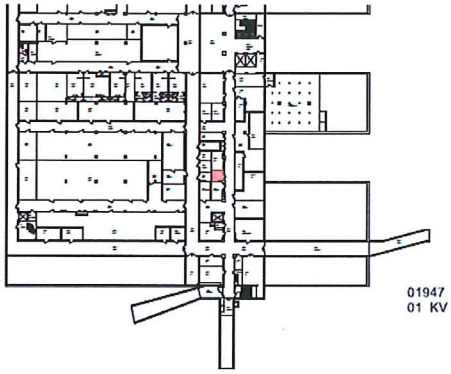
.....

Signatur Hyresgäst

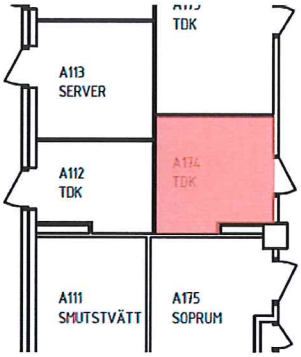
.....

Bilaga 3

Avtals nr: 3



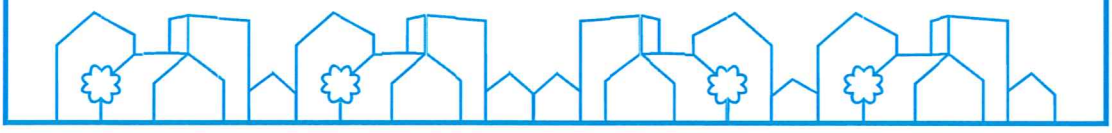
01947 47 - Medicinskt centrum
01 KV



Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Bilaga 4 till hyresavtal 322612 mellan
Stockholms läns landsting genom
Locum AB och Telia Sverige AB

Bilaga skapad 2005-10-03
Bilaga senast ändrad 2017-11-
01



locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

VI ÄR EN DEL AV
STOCKHOLMS
LÄNS LANDSTING

Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Ansvaret för brandskyddet är delat mellan hyresvärd och hyresgäst enligt lagen 2003:778 om skydd mot olyckor.

Detta dokument ska ses som ett förtydligande till gällande lagstiftning inom brandsäkerhetsområdet och som ett komplement till fördelningen i hyresavtalets gränsdragningslista. Detta för att det ska vara tydligt om vilka arbetsuppgifter kopplade till brandskydd som åligger hyresvärd respektive hyresgäst för den aktuella lokalen.

Parterna är dock alltid skyldiga att vid var tid följa gällande lagstiftning och övriga föreskrifter inom brandskyddsområdet.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgästen

Brandskydd utanför hyrd lokal

HV har ansvaret för allt brandskydd utanför hyrd lokal. Det ska dock förtydligas att det är en gemensam förpliktelse att hålla ordning i gemensamma lokaler, som till exempel kulvertar, hisshallar och korridorer. Ansvaret innebär exempelvis att inte belamra lokalerna med till exempel möbler, kartonger, skräp och annat.

Relevant lagrum

Det systematiska brandskyddsarbetet åligger både hyresgäst och hyresvärd och står skrivet i exempelvis lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Både hyresgäst och hyresvärd skall i skälig omfattning säkerställa att utrustning finns för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka, samt i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hg ansvarar för brandsläckare i hyrda lokaler samt för eventuella brandsläckningsanläggningar för särskilda ändamål.

Hv ansvarar för brandsläckningsutrustning i allmänna utrymmen.

Om brandskyddet är skäligt enligt lagen om skydd mot olyckor bedöms vid en tillsyn som den kommunala räddningstjänsten genomför enligt givna intervaller.

Gällande brandfarliga varor finns en lag med syfte är att hindra, förebygga och begränsa olyckor och skador på liv, hälsa, miljö eller egendom som kan uppkomma

genom brand eller explosion orsakad av brandfarliga eller explosiva varor. Lagen ska även förebygga obehörigt förfarande med varorna. Lag (2016:379).

De brandfarliga varor som hänförs i denna lag är brandfarliga gaser, brandfarliga vätskor samt brandreaktiva varor. Räddningstjänsten genomför även tillsyn av lagen om brandfarliga och explosiva varor då en bedömning görs kring hur lagen efterlevs.

Brandskydd för hyrd lokal

Det åligger både HV och HG att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Hyresgästen ansvarar för att bedriva SBA i sina lokaler och ta fram förutsättningar för detta. Punkterna nedan beskriver speciellt viktiga uppgifter inom det systematiska brandskyddsarbetet för hyresgästen att ta hänsyn till.

1. Brandskyddsdokumentation för hyrd lokal

HV ansvarar för att upprätta brandskyddsdokumentation för hyrd lokal samt för att hålla denna uppdaterad vid av HV initierade eller godkända förändringar.

2. Brandritningar för berörd lokal

HV ansvarar för att upprätta brandritningar för berörd lokal samt för att hålla dessa uppdaterad vid av HV initierade eller godkända förändringar.

3. Brandfarlig vara

HG ansvarar för egna gasflaskor och brandfarliga varor samt hantering av dessa. Gasflaskor ska förvaras och skyltas enligt AFS 2001:4.

4. Tillstånd brandfarlig vara för hantering inom lokalen

Det är den totala volymen inom verksamheten som avgör om tillstånd krävs eller inte. Det åligger HG att tillstånds söks hos räddningstjänsten om mängden brandfarlig vara överstiger tillståndspliktig mängd.

5. Tillstånd brandfarlig vara för hantering utanför lokalen

HV ansvarar för gasflaskor och brandfarliga varor som krävs för fastigheten, ex diesel till reservkraftaggregaten. Gasflaskor ska förvaras och skyltas enligt AFS 2001:4.

6. Skriftlig redogörelse för brandskyddet i berörd lokal

Den skriftliga redogörelsen består av två delar. Del 1 ansvarar fastighetsägaren för. Del 2, ansvar hyresgästen för. Denna del fylls i av de hyresgäster som omfattas av kravet på skriftlig redogörelse och lämnas till fastighetsförvaltare. HV initierar när det är dags att fylla i den skriftliga redogörelsen.

7. Om- eller tillbyggnation

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får HG endast utföra efter att ha inhämtat HV:s skriftliga medgivande. HG ansvarar själv för att egna arbeten inte sätter brandskyddet ur spel. Om HG efter HV:s skriftliga godkännande borrar hål för kabeldragningar och liknande är det också HG:s ansvar att dessa hål tätas på ett typgodkänt sätt och med ett typgodkänt material.

8. Utrymning

Det åligger hyresgästen att se till att utrymningsvägar hålls fria. HG ansvarar även för att utrymningsskyltarna inte är blockerade.

9. Brandlarm & släcksystem

HG ansvarar för kostnader kopplade till utlöst brandlarm om brandlarmet pga. oaktsamhet aktiveras hos HG eller hos någon för vilken HG ansvarar.

HG ansvarar för att personalen har bra kunskap om brandlarmets funktion och vilka åtgärder som ska vidtas vid larm.

HG får inte sätta brandlarmet ur spel genom att till exempel täcka för detektorer eller på annat sätt skada larmets funktion.

HG ansvarar för att personalen har kunskap om sprinklersystemet och vilka åtgärder som ska vidtas om sprinklern löses ut.

HG ansvarar för att inte sätta sprinklersystemet ur spel genom att till exempel täcka över huvuden eller på annat sätt förhindra sprinklerns funktion. Det är viktigt att inte skärma av sprinklerhuvudena med till exempel takbelysning, draperier eller höga hyllor.

Sprinklerhuvudet ska ha minst 0,5 meter fritt luftrum under sig.

Bilaga 16.2

HYRESAVTAL KYLRUM

Bilagt

Avtals nr: 1

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd	Vectura AB		Organisationsnummer 556903-0546	
Hyresgäst	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF		Organisationsnummer 232100-0016	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Beckomberga 1:1	Förvaltningsobjekt Bromma sjukhus		
	Byggnadsnr 01947	Populärnamn 47 - Medicinskt centrum		
Lokalens adress	Gata Follingbogatan 32A,B,C	Kommun Stockholm		
Aviserings-adress	Postadress Box 12081	Postnummer och ort 102 23 STOCKHOLM		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är ca. 178 m² LOA se vidare bilaga 3	Plan m²	Plan m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: ☒ Förvaring avlidna ☐ Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 3			
Avtalstid	Från och med	Till och med 2023-01-31		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 9 månader före avtalstidens utgång i annat fall är avtalet förlängt med 12 månader för varje gång.			
Hyra	210 574 kr/år utgörande hyra exkl. tillägg enligt Allmänna villkor – lokaler, bilaga 1.			
Indexklausul	Se Allmänna villkor lokaler, bilaga 1			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 793-2312	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor – lokaler 2. Gränsdragningslista 3. Ritningar 4. Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum	Ort/ datum		
	Hyresvärd	Hyresgäst		

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

I det fall det finns gällande tilläggshyresavtal mellan parterna, avseende ombyggnadsarbeten eller andra investeringar i den aktuella lokalen, ska detta fortsätta att löpa på oförändrade villkor under den avtalstid som angivits i tilläggsavtalet.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

2. Lokalens storlek

Storleken på den förhyrda lokalen är angiven i avtalet. Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

3. Lokalanvändning

Lokalen ska användas för: Förvaring avlidna
Lokalanvändningen får endast ändras om hyresvärden ger skriftligt tillstånd till detta.

4. Lokalens skick

Lokalen uthyres i befintligt skick.

5. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges i avtalet. Den angivna hyran avser

☒ totalhyra, inklusive hyresvärdens kostnader för sådan mediaförsörjning, drift och underhåll m.m. som följer av bestämmelserna nedan och den krysslista som bilagts detta avtal. Totalhyran ska dock regleras enligt indexklausulen nedan.

☐ hyra exklusive nedan angivna tillägg samt tillägg enligt den krysslista som bilagts detta avtal. Samtliga tillägg, specificerade i punkterna nedan, är att betrakta som hyra och ska erläggas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

6. Indexklausul

Hyran ska uppräknas med 2 % varje år den 1 januari under hyresperioden och ev. automatisk förlängningstid. Första uppräkningen sker 2021-01-01.

Sign	Sign

7. Fastighetsskatt

För den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen utgår för närvarande ej kostnad för fastighetsskatt.

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

8. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

9. Drift och felavhjälpande underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och felavhjälpande underhåll i den förhyrda lokalen, enligt vad som specificerats i den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Definition av drift och felavhjälpande underhåll följer den Aff-definition, Svensk byggtjänst, som gäller vid avtalets undertecknande. Av nu gällande definition följer att med drift avses tillsyn, skötsel och mediaförsörjning såsom tillförsel av el, värme, kyla och vatten samt att med felavhjälpande underhåll avses underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Drift och felavhjälpande underhåll av hyresgästens egna installationer, verksamhetsutrustning och annan egendom som tillhör hyresgästen som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst, ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

10. Avfallshantering

Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och hårda plastförpackningar.

Hyresgästen är skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom storköksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

11. Städning

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen bekostar all städning och fönsterputsning i den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen ska utföra fönsterputsning och behöver använda sig av skylift eller likande så måste hyresvärdens godkännande inhämtas innan så sker.

12. Bevakning

☒ Hyresvärden ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom fastigheten, exklusive uthyrda lokalytor.

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till den förhyrda lokalen ska denna bevakning bekostas av hyresgästen.

☐ Regleras i separat avtal

13. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☒ Hyresgästen ☐

ombesörjer och bekostar snöröjning och sandning av angörings- och parkeringsytor på fastigheten. Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts.

14. Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

15. Moms

Hyresvärden är, vid tidpunkten för detta avtals tecknande, ej skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen.

En förutsättning för att hyresvärden ska kunna bli frivilligt skattskyldig för lokalen är att hyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen eller har rätt till återbetalning enlig lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting.

I det fall hyresvärden, genom debitering av moms på hyran och därmed inträder i det frivilliga skattesystemet, efter beslut av skattemyndigheten eller genom förändringar i de särskilda regler som gäller för moms vid uthyrning av lokaler, blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp, utgående tillägg och andra ersättningar.

Blir hyresvärden, till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, även upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse av avtalet återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms som uppstår genom hyresgästens agerande.

16. Skyltar och markiser mm

Hyresgästen äger, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Hyresgästen är skyldig att följa i förekommande fall fastställt skyltprogram för fastigheten, avseende utformning, storlek, placering och montering av utvändiga skyltar.

Vid omfattande fastighetsunderhåll, som hyresgästen i god tid underrättats om, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

17. Lås

Lokalens låssystem ska inordnas under fastighetens generella låssystem. Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, tre nycklar/kort för skallås till byggnaden och lokalens låssystem. Passagekort kan beställas av hyresvärden till självkostnadspris. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för att nycklar/kort hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar/kort ska utan dröjsmål rapporteras till den entreprenör som handhar nyckel-/kortsystemet. Hyresvärden medges rätt att inneha reservnyckel/-kort.

Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla utrymmen i lokalen tillgängliga för öppning med reservnyckel/-kort i samband med underhåll och akutinsatser, t.ex. översvämning eller brand.

18. Larm

Ansvaret för larm har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

19. Varutransporter

Varutransporter till och från fastigheten ska ske via lastkaj eller annan av hyresvärden anvisad plats.

20. Försäkringar

Hyresvärden ska tillse att fastigheten har ett skydd mot skador, motsvarande villkoren i en sedvanlig fastighetsförsäkring för ifrågavarande slags fastighet.

Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, innefattande egendoms- och ansvarsförsäkring samt skada på hyrd lokal.

Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

21. Skador genom åverkan

Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar, foder m m.

22. Parkering

Upplåtelse av parkering ska regleras i särskilt avtal.

23. Planerat underhåll

Ansvaret för planerat underhåll har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Hyresvärden är skyldig att i god tid underrätta hyresgästen om arbeten som ska genomföras inom fastigheten. Vid åtgärder som kan förväntas åsamka hyresgästen störningar har hyresvärden skyldighet att samråda med hyresgästen och planera arbetet så att störningarna i hyresgästens verksamhet minimeras.

24. Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t ex värme, avlopp, elektricitet. Detta gäller också avseende de regelbundna reservkraftsprov som hyresvärden genomför.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för något av nedanstående arbeten.
Nu inplanerade sedvanliga arbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran:

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

25. Hyresgästens ändringsarbeten

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen utföra endast efter att ha inhämtat hyresvärdens skriftliga medgivande.
I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen ska också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd
Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av bilagan "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Vid fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd ska hyresgästen omgående göra en felanmälan till lokal driftentreprenör.

26. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda lokalen för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

27. Myndighetsbesiktningar och tillträde mm

Hyresvärden genomför besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bla direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt hyresvärdens riktlinjer.

Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden, eller personal från myndighet, tillträde vid dessa besiktningar samt att i övrigt medverka till genomförandet om så erfordras.

28. Miljö

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvarar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

29. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

30. Förfarande vid tvist

Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

31. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet med bilagor samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig

myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

32. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all inredning, egna installationer såsom el- och datakablage samt övrig hyresgästen tillhörig egendom, som t ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa lokalen till godtagbart skick.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommits att hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet och ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom avfallsskatt, transport, destruktions- eller deponeringsavgifter eller motsvarande.

33. Avflyttningsbesiktning mm.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av lokalens skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

34. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen lämnar säkerhet i form av

☐ bankgaranti med belopp motsvarande månaders hyra

☐ borgen, bilaga

Säkerheten ska vara hyresvärden tillhanda senast den .

35. Personuppgiftslagen; information och samtycke

Personuppgifter som hyresgästen lämnar till hyresvärden vid ingåendet av ett hyresavtal eller annat avtal mellan parterna kan komma att användas i samband med utskick av hyresavier, information till hyresgästen, i ärende om hyresförhandlingar eller andra ärenden rörande förvaltning av fastigheten. Sådan behandling sker för att avtalet med hyresgästen ska kunna fullgöras.

Hyresgästens personuppgifter kan även komma att lämnas ut till organisationer och föreningar som hyresvärden är medlem i samt till andra företag och organisationer som hyresvärden har avtal med rörande förvaltningen av fastigheten.

Personuppgifter som har inhämtats under hyresförhållandet kan även komma att behandlas av hyresvärden, såsom till exempel uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen har enligt EUs förordning 2016/679 (GDPR) rätt att kostnadsfritt, en gång per kalenderår, efter skriftligt undertecknad ansökan ställd till hyresvärden, få besked om vilka personuppgifter om hyresgästen som hyresvärden behandlar och hur hyresvärden behandlar dessa. Hyresgästen har också rätt enligt samma förordning begära rättelse i fråga om de personuppgifter som hyresvärden behandlar om hyresgästen.

Hyresvärden ska inhämta hyresgästens samtycke till behandling av personuppgifter i enlighet med vad som framgår ovan.

36. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att genomföra sedvanlig kreditprövning gällande övertagande hyresgäst och, i förekommande fall, kräva nya säkerheter för hyrans betalning.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

***37.* Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr o m ..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Ort/datum .....

Hyresvärd Hyresgäst

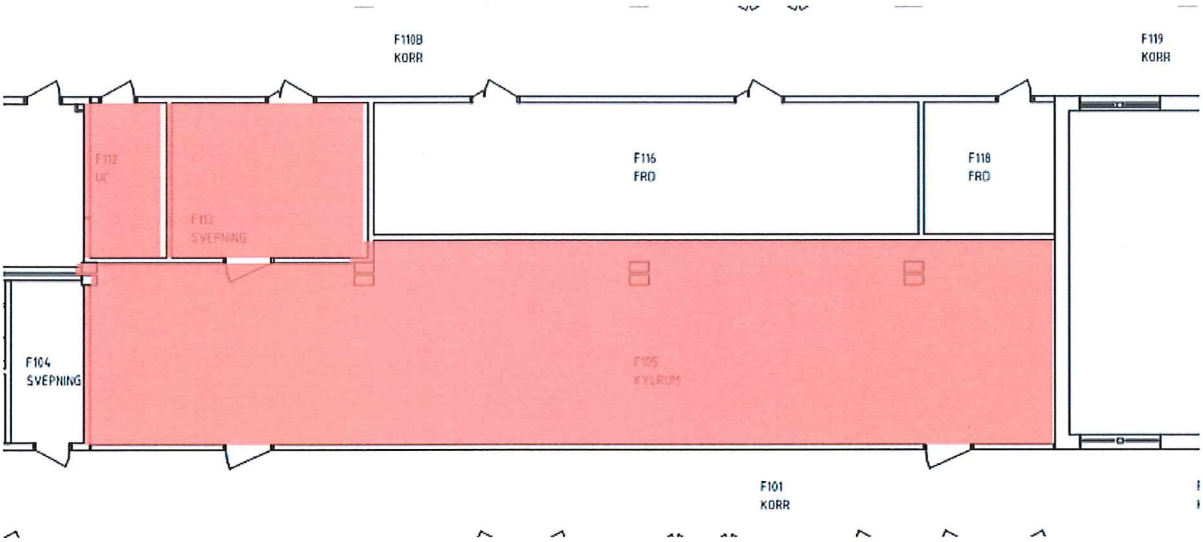
....

Sign	Sign

Bilaga 3

Ritning

Hyresavtal: 1



GRÄNSDRAGNINGSLISTA UTVISANDE ÄGARE SAMT KOSTNADSANSVAR FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL RESPEKTIVE MEDIAFÖRBRUKNING

Kryss i kolumnen ”Bastjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) ingår i hyran.

Kryss i kolumnen ”Tilläggstjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) inte ingår i hyran utan betalas separat utöver hyran.

De tjänster som inte är upptagna i listan utförs av hyresgästen.

Listan avser vid tillträdet gällande fördelning av ansvar för tjänster. I det fall marken/byggnaden/lokalen vid tillträdet inte är försedd med nedan angiven egenskap, kan hyresgästen inte kräva att lokalen eller motsvarande förses med denna egenskap. Förändring avseende tekniska system eller befintlig utformning som påkallas av hyresgäst enligt punkt 25 i Allmänna villkor, bekostas av hyresgäst.

Den part som är angiven som ägare ansvarar även för reinvestering om inte annat anges.

I den mån någon av nedanstående punkter behandlas särskilt på annat ställe i hyresavtalet gäller den särskilda regleringen före denna gränsdragningslista.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgäst

****

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
1. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL **1A. MARK OCH TOMT**				
Blombord, stationära blomlådor i anslut till byggnad etc	Hv	x		
Dammar/fontäner	Hv	x		
Eluttag för bilvärmare	Hv		x	
Fast konstnärlig utsmyckning	Hv	x		
Flaggstänger	Hv	x		
Helikopterlandningsplats	Hv		x	
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv	x		Allmän hänvisning, ej hyresgästspecifik
Orienteringstavlor	Hv	x		
Parkering	Hv		x	
Skötsel o underhåll	Hv	x		
Stängsel, grindar	Hv	x		
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x		
Väg/renhållning	Hv	x		
Ytterbelysning	Hv	x		
1B. BYGGNADER				
Allmän tillsyn	Hv	x		
Allmänna utrymmen, entréhallar etc	Hv	x		Inredning t ex möbler, blommor etc.
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Balkonger	Hv	x		
Byte av lampor/lysrör	Hg		x	Avser lokalens allmänbelysning samt arbetsplatsbelysning. Armatur för allmänbelysning ägs av hyresvärd.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen,	Hv	x		Enligt hv´s skyltprogram
Hänvisningsskyltar, verksamhet, inkl belysning	Hg		x	
Fast inredning, kök och hygienrum exkl vitvaror	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg, köksskåp, toapapperhållare o dyl.
Inre underhåll (golv, väggar, dörrar mm)	Hv	x		
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar mm)	Hv	x		
Jour/beredskap – för akut och felavhjälpande underhåll	Hv	x		Insatstid i enligthet med hyresavtal. Inställelsetid och omfattning enligt vid var tid gällande driftavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc	Hv	x		
Lås - fastighet inkl el-lås, kodlås	Hv	x		Yttre skallås
Lås - verksamhet, inkl el-lås, kodlås	Hg		x	Avser låscylindrar, elslutbleck etc.
Låsadministration - verksamhet	Hv		x	
Markiser	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Persienner, inre solavskärmning, mörkläggning etc.	Hg		x	
Persienner utvändiga	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Rostfria inredningar stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Rostfria inredningar verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Sanitetsporslin	Hv	x		
Sopkärl, källsorteringskärl, inredning soprum etc.	Hv	x		
Utrymningsplaner	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att planerna uppdateras.
Utrymningsskyltar	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att skyltar placeras enligt hv´s riktlinjer.
1C. INSTALLATIONER				
Allmänbelysning - fast installerad	Hv	x		Belysning avsedd att ge rum dess grundläggande ljus inkl nödbelysning, nödutrymningsskyltning.
Avbrottsfri kraft (UPS), central	Hv	x		

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Avbrottsfri kraft (UPS), verksamhet	Hg		x	Avser aggregat som försörjer verksamhetens utrustning/installationer
Badanläggning, cirkulationspumpar, skyddsräcke etc.	Hv	x		
Badanläggning, filter, doseringspump, etc.	Hg		x	
Badanläggning, bakteriologisk provtagning			x	
Belysning verksamhet	Hg		x	Arbetsplats etc.
Belysning hänvisningsskyltar	Hv	x		
Blandare	Hv	x		
Brandlarmssystem	Hv	x		
Brandsläckanläggning för speciellt ändamål	Hg		x	Ex laboratorier, serverrum
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x	Gäller ej lösa släckare i allmänna utrymmen.
Centraldammsuganläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Centralradioanläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Centraluranläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - centrala	Hv	x		
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - lokala	Hg		x	
Dörrkontrollanläggning – skallås	Hv	x		
Dörrkontrollanläggning - verksamhet	Hg		x	
Dörröppnare/stängare – skallås	Hv	x		
Dörröppnare/stängare – verksamhet	Hg		x	
Fastighetsnät, strukturerat – kanalisation	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – spridningsnät	Hv			
Fastighetsnät, strukturerat – stamnät	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – områdesnät	Hv	x		
Fastighetsnät, Datanät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Genomräckningsskåp	Hv	x		
Hissanläggning för persontransport	Hv	x		inkl larm och telefon
Inbrottslarm	Hg		x	
Installationsbunden utrustning	Hg		x	Fast ansluten utrustning autoklaver, spolos, dragskåp etc.
Kabel-TV-system	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Klimatrum	Hg		x	Tex lösa kylrum, värmerum, media ingår ej
Kylanläggning – central, byggnads-gemensam	Hv	x		
Kylanläggning – lokal, verksamhets-anknuten	Hg		x	Tex Serverrum, kylrum
Kyl & frysrum inkl. maskiner	Hv	x		
Lyftanordning, stationära	Hv	x		Tex Lastkaj, miljörum
Lyftanordning, mobila	Hg		x	

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Medicinska gaser – nät	Hv	x		Gräns vid uttagspanel på vägg. Avser nät fram till uttag.
Operationsutrustning	Hg		x	Operationsbord, lampor etc.
Patientlyftar	Hg		x	
Patientsignalsystem	Hg		x	
Porttelefon, entrésignal	Hv	x		Avser endast yttre skaldörr
Reservkraftanläggning/nödbelysning	Hv	x		Testkörs regelbundet enl. myndighetskrav
Rörpostanläggning	Hv	x	x	Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Skyddsrumsinredning	Hv	x		
Snabbtelefonväxel	Hv			
Snabbtelenät	Hv			
Sopsuganläggning	Hv	x		
Sprinkleranläggning	Hv	x		Avser ej anläggning för särskilt ändamål
Sterilcentralutrustning	Hg		x	
Storköksutrustning	Hg		x	
Städcentralsutrustning, torkskåp, tvättmaskin etc	Hg		x	
Sängtvättningsanläggning	Hg		x	
Sökaranläggning	Hg		x	
Takpendel	Hg		x	Tex anestesi, kirurgpendel. Innehåller el, gas, tele etc.
Telefonväxel	Hg		x	
Transportör, box-, låd-, kedje, -säng	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Tryckluftsanläggning - fasta nät	Hv	x		
Tryckluftsanläggning - övrigt	Hg		x	
Tvättrumsinredning, inkl tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hg		x	
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Tvättsuganläggning	Hv	x		
Vagntvättningsanläggning	Hg		x	
Ventilationsanläggning - central	Hv	x		Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Ventilationsanläggning – verksamhet (t ex. operation etc)	Hv		x	Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Vitvaror avdelningskök/personalkök, spis, diskmaskin, kylskåp etc.	Hg		x	
Vårdrumspanel, vårdrumslister	Hv		x	Innehåller el, gas, tele etc.
Överfallsskydd	Hg		x	
2. MEDIAFÖRBRUKNING				
El		x		
Kyla – central, byggnadsgemensam		x		
Kyla – lokal, verksamhetsanknuten			x	
Medicinska gaser			x	
Vatten		x		
Värme		x		

VILLKOR FÖR BRANDSKYDD
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
Bilagenummer	Diarienummer

Fastighet

Stockholm Beckomberga 1:1

Hyresvärd

Vectura AB, 556903-0546

Hyresgäst

Region Stockholm HSF

Villkor för brandskydd

Ansvarsfördelning

Om inget annat anges under särskilda bestämmelser nedan gäller följande ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen avseende de tekniska och organisatoriska brandskyddsåtgärder som ska vidtas enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter.

Tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anordnande, installation och förebyggande underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid hyrestidens början uppfyller gällande krav på brandskydd för avsedd användning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och reparation av det tekniska brandskydd vid fel som uppstår under avtalsperioden och som inte beror på brister i Hyresvärdens förebyggande underhåll. Vidare ska hyresgästen, oberoende av vem som försett hyresobjektet med en anordning eller utrustning, kontinuerligt kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i hyresobjektet samt på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion av sådant tekniskt brandskydd. Sprinkleranordningar som har installerats i hyresobjektet av hyresvärden omfattas dock inte av hyresgästens service- och underhållsskyldighet.

Hyresvärden ansvarar för att, inom fastigheten (hyresobjektet undantaget), se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid var tid hålls fria från föremål som kan hindra dess syfte och funktion samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresgästen har motsvarande ansvar inom hyresobjektet.

Skada på grund av brister i utrustning eller anordning ska ersättas av den part som har installerat utrustningen eller anordningen. Om skadan beror på att part underlåtit att utföra eller endast bristfälligt utfört åtgärd (innefattande bl.a. nödvändiga service- och underhållsåtgärder) som denne ansvarar för ska dock den parten ersätta skadan.

Organiserat brandskyddsarbete, etc.

Parterna är medvetna om det ansvar som åligger dem vad avser att i fastigheten och i hyresobjektet upprätthålla ett tillfredsställande brandskydd. Parterna förbinder sig även att, förutom vad som anges ovan, fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand samt för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Innan mer omfattade åtgärder vidtas ska parterna samråda med varandra. Part är även skyldig att, på begäran av den andra parten, lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor och sina skyldigheter enligt gällande lag om skydd mot olyckor. Part har därutöver en skyldighet att en gång per kalenderår bereda den andre parten tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskyddet

[X] Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part är skyldig att på den andra partens begäran lämna ut de uppgifter som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet.

[ ] Hyresobjektet omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part ska genast anmäla till den andra parten om det sker sådana förändringar i fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som medför att hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten. Part ska därefter på den andra partens begäran lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Sign	Sign

Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

☐ Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

☐ Hyresgästen ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om följande ansvarsfördelning vad gäller det organisatoriska brandskyddet:

	Ansvarig:	Hyresvärden	Hyresgästen
Utbildning och information		X	☐
Övningar		X	☐
Instruktioner och rutiner		X	☐
Kontrollplaner och dokumenthantering		X	☐

Övrigt

Strider ovanstående villkor mot bestämmelse i gällande hyresavtal mellan parterna ska dessa villkor ha tolkningsföreträde.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Brandskydd - Lokal. Framtaget av Itkett AB 2013-09-17. Eftertryck förbjuds.

Bakgrund
Hälso- och Sjukvårdsförvaltningen (HSF) hyr lokaler på Bromma sjukhus av Vectura AB, 556903-0546. Detta enligt kontrakt 1, en lokal i fastigheten Beckomberga 1:1.

Då det under avtalstiden kan bli aktuellt med ombyggnationer i kylrummets befintliga lokaler vill hyresvärden skriva en överenskommelse om att kylrummet kan behöva omlokaliseras, förutsatt att verksamheten inte störs.

Mot denna bakgrund har parterna enats om följande:

Tillägg till hyresavtal nr 1

1. Omlokalisering
Hyresvärden har tillstånd av hyresgästen att omlokalisera lokalen inom fastigheten under avtalstiden. Förutsatt att verksamheten inte störs.

2. Övriga villkor
I övrigt gäller villkoren enligt hyresavtal 1 oförändrat.

****

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna har fått var sitt.

Stockholm den	2020	Stockholm den	2020
Vectura AB		Hälso- och Sjukvårdsförvaltningen	
_____		_____	

BILAGEFÖRTECKNING

Flik 1 – bilaga 2.D	Datarumsmaterial
Flik 2 – bilaga 2.I	C-yta
Flik 3 – bilaga 2.J	Lista Internavtal
Flik 4 – bilaga 6.2	Preliminär Likvidavräkning
Flik 5 – bilaga 8.1 (a)	Avgående markområdet
Flik 6 – bilaga 8.1 (b)	Ansökan till Lantmäteriet
Flik 7 – bilaga 8.2	Fullmakt
Flik 8 – bilaga 8.3 (a)	Ritning kulvertplacering
Flik 9 – bilaga 8.3 (b)	Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun utkast till beskrivning
Flik 10 - bilaga 10.3 (a)	Köpebrev
Flik 11 – bilaga 11.2.2	Egendom inom Fastigheterna som ska avlägsnas
Flik 12 – bilaga 11.2.3	Fastighetsregisterutdrag
Flik 13 – bilaga 11.2.7	Besiktningar
Flik 14 – bilaga 11.2.9	Energideklaration
Flik 15 – bilaga 11.2.12	Beställda entreprenader eller hyresgästanpassningar
Flik 16 – bilaga 11.3.1	Hyresavtalen
Flik 17 – bilaga 11.3.4	Aviseringslista
Flik 18 – bilaga 11.3.6	Andrahandsuthyrningar
Flik 19 – bilaga 11.5.1	Åtaganden sanering etc.
Flik 20 – bilaga 15.2	Köparens registreringsbevis
Flik 21 – bilaga 16.1	Hyresavtal kommunikationsutrymme
Flik 22 – bilaga 16.2	Hyresavtal kylrum
Flik 23 – bilaga 18.2	Villkor Internavtalen

Bilaga 18.2

VILLKOR INTERNAVTALEN

Bilagda

Avtals nr: 2

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd	Vectura AB		Organisationsnummer 556903-0546	
Hyresgäst	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF		Organisationsnummer 232100-0016	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Beckomberga 1:1	Förvaltningsobjekt Bromma sjukhus		
	Byggnadsnr 01947	Populärnamn 47 - Medicinskt centrum		
Lokalens adress	Gata Follingbogatan 32A,B,C	Kommun Stockholm		
Aviserings-adress	Postadress Box 12081	Postnummer och ort 102 23 STOCKHOLM		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är ca. 7785 m² LOA se vidare bilaga 3	Plan m²	Plan m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: ☒ Geriatrik ☐ Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 3			
Avtalstid	Från och med	Till och med 2021-02-28		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 3 månader före avtalstidens utgång i annat fall är avtalet förlängt med 6 månader för varje gång.			
Hyra	16 850 000 kr/år utgörande hyra exkl. tillägg enligt Allmänna villkor – lokaler, bilaga 1.			
Indexklausul	Se Allmänna villkor lokaler, bilaga 1			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 793-2312	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor – lokaler 2. Gränsdragningslista 3. Ritningar 4. Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum	Ort/ datum		
	Hyresvärd	Hyresgäst		

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

I det fall det finns gällande tilläggshyresavtal mellan parterna, avseende ombyggnadsarbeten eller andra investeringar i den aktuella lokalen, ska detta fortsätta att löpa på oförändrade villkor under den avtalstid som angivits i tilläggsavtalet.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

2. Lokalens storlek

Storleken på den förhyrda lokalen är angiven i avtalet. Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

3. Lokalanvändning

Lokalen ska användas för: Geriatrisk verksamhet
Lokalanvändningen får endast ändras om hyresvärden ger skriftligt tillstånd till detta.

4. Lokalens skick

Lokalen uthyres i befintligt skick.

5. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges i avtalet. Den angivna hyran avser

☒ totalhyra, inklusive hyresvärdens kostnader för sådan mediaförsörjning, drift och underhåll m.m. som följer av bestämmelserna nedan och den krysslista som bilagts detta avtal. Totalhyran ska dock regleras enligt indexklausulen nedan.

☐ hyra exklusive nedan angivna tillägg samt tillägg enligt den krysslista som bilagts detta avtal. Samtliga tillägg, specificerade i punkterna nedan, är att betrakta som hyra och ska erläggas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

6. Indexklausul

Hyran ska uppräknas med 2 % varje år den 1 januari under hyresperioden och ev. automatisk förlängningstid. Första uppräkningen sker 2021-01-01.

Sign	Sign

7. Fastighetsskatt

För den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen utgår för närvarande ej kostnad för fastighetsskatt.

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

8. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

9. Drift och felavhjälpande underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och felavhjälpande underhåll i den förhyrda lokalen, enligt vad som specificerats i den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Definition av drift och felavhjälpande underhåll följer den Aff-definition, Svensk byggtjänst, som gäller vid avtalets undertecknande. Av nu gällande definition följer att med drift avses tillsyn, skötsel och mediaförsörjning såsom tillförsel av el, värme, kyla och vatten samt att med felavhjälpande underhåll avses underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Drift och felavhjälpande underhåll av hyresgästens egna installationer, verksamhetsutrustning och annan egendom som tillhör hyresgästen som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst, ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

10. Avfallshantering

Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och hårda plastförpackningar.

Hyresgästen är skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Sign	Sign

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom storköksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

11. Städning

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen bekostar all städning och fönsterputsning i den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen ska utföra fönsterputsning och behöver använda sig av skylift eller likande så måste hyresvärdens godkännande inhämtas innan så sker.

12. Bevakning

☒ Hyresvärden ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom fastigheten, exklusive uthyrda lokalytor.

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till den förhyrda lokalen ska denna bevakning bekostas av hyresgästen.

☐ Regleras i separat avtal

13. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☒ Hyresgästen ☐

ombesörjer och bekostar snöröjning och sandning av angörings- och parkeringsytor på fastigheten. Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts.

14. Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

15. Moms

Hyresvärden är, vid tidpunkten för detta avtals tecknande, ej skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen.

En förutsättning för att hyresvärden ska kunna bli frivilligt skattskyldig för lokalen är att hyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen eller har rätt till återbetalning enlig lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting.

I det fall hyresvärden, genom debitering av moms på hyran och därmed inträder i det frivilliga skattesystemet, efter beslut av skattemyndigheten eller genom förändringar i de särskilda regler som gäller för moms vid uthyrning av lokaler, blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp, utgående tillägg och andra ersättningar.

Blir hyresvärden, till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, även upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse av avtalet återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms som uppstår genom hyresgästens agerande.

16. Skyltar och markiser mm

Hyresgästen äger, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Hyresgästen är skyldig att följa i förekommande fall fastställt skyltprogram för fastigheten, avseende utformning, storlek, placering och montering av utvändiga skyltar.

Vid omfattande fastighetsunderhåll, som hyresgästen i god tid underrättats om, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

17. Lås

Lokalens låssystem ska inordnas under fastighetens generella låssystem. Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, tre nycklar/kort för skallås till byggnaden och lokalens låssystem. Passagekort kan beställas av hyresvärden till självkostnadspris. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för att nycklar/kort hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar/kort ska utan dröjsmål rapporteras till den entreprenör som handhar nyckel-/kortsystemet. Hyresvärden medges rätt att inneha reservnyckel/-kort.

Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla utrymmen i lokalen tillgängliga för öppning med reservnyckel/-kort i samband med underhåll och akutinsatser, t.ex. översvämning eller brand.

18. Larm

Ansvaret för larm har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

19. Varutransporter

Varutransporter till och från fastigheten ska ske via lastkaj eller annan av hyresvärden anvisad plats.

20. Försäkringar

Hyresvärden ska tillse att fastigheten har ett skydd mot skador, motsvarande villkoren i en sedvanlig fastighetsförsäkring för ifrågavarande slags fastighet.

Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, innefattande egendoms- och ansvarsförsäkring samt skada på hyrd lokal.

Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

21. Skador genom åverkan

Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar, foder m m.

22. Parkering

Upplåtelse av parkering ska regleras i särskilt avtal.

23. Planerat underhåll

Ansvaret för planerat underhåll har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Hyresvärden är skyldig att i god tid underrätta hyresgästen om arbeten som ska genomföras inom fastigheten. Vid åtgärder som kan förväntas åsamka hyresgästen störningar har hyresvärden skyldighet att samråda med hyresgästen och planera arbetet så att störningarna i hyresgästens verksamhet minimeras.

24. Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t ex värme, avlopp, elektricitet. Detta gäller också avseende de regelbundna reservkraftsprov som hyresvärden genomför.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för något av nedanstående arbeten.
Nu inplanerade sedvanliga arbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran:

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

25. Hyresgästens ändringsarbeten

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen utföra endast efter att ha inhämtat hyresvärdens skriftliga medgivande.
I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen ska också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd
Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av bilagan "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Vid fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd ska hyresgästen omgående göra en felanmälan till lokal driftentreprenör.

26. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda lokalen för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

27. Myndighetsbesiktningar och tillträde mm

Hyresvärden genomför besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bla direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt hyresvärdens riktlinjer.

Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden, eller personal från myndighet, tillträde vid dessa besiktningar samt att i övrigt medverka till genomförandet om så erfordras.

28. Miljö

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvarar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

29. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

30. Förfarande vid tvist

Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

31. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet med bilagor samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan

arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

32. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all inredning, egna installationer såsom el- och datakablage samt övrig hyresgästen tillhörig egendom, som t ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa lokalen till godtagbart skick.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommits att hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet och ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom avfallsskatt, transport, destruktions- eller deponeringsavgifter eller motsvarande.

33. Avflyttningsbesiktning mm.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av lokalens skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

34. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen lämnar säkerhet i form av

☐ bankgaranti med belopp motsvarande månaders hyra

☐ borgen, bilaga

Säkerheten ska vara hyresvärden tillhanda senast den .

35. Personuppgiftslagen; information och samtycke

Personuppgifter som hyresgästen lämnar till hyresvärden vid ingåendet av ett hyresavtal eller annat avtal mellan parterna kan komma att användas i samband med utskick av hyresavier, information till hyresgästen, i ärende om hyresförhandlingar eller andra ärenden rörande förvaltning av fastigheten. Sådan behandling sker för att avtalet med hyresgästen ska kunna fullgöras.

Hyresgästens personuppgifter kan även komma att lämnas ut till organisationer och föreningar som hyresvärden är medlem i samt till andra företag och organisationer som hyresvärden har avtal med rörande förvaltningen av fastigheten.

Personuppgifter som har inhämtats under hyresförhållandet kan även komma att behandlas av hyresvärden, såsom till exempel uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen har enligt EUs förordning 2016/679 (GDPR) rätt att kostnadsfritt, en gång per kalenderår, efter skriftligt undertecknad ansökan ställd till hyresvärden, få besked om vilka personuppgifter om hyresgästen som hyresvärden behandlar och hur hyresvärden behandlar dessa. Hyresgästen har också rätt enligt samma förordning begära rättelse i fråga om de personuppgifter som hyresvärden behandlar om hyresgästen.

36. Hyresvärden ska inhämta hyresgästens samtycke till behandling av personuppgifter i enlighet med vad som framgår ovan.

37. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att genomföra sedvanlig kreditprövning gällande övertagande hyresgäst och, i förekommande fall, kräva nya säkerheter för hyrans betalning.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

***38.* Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr o m ..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

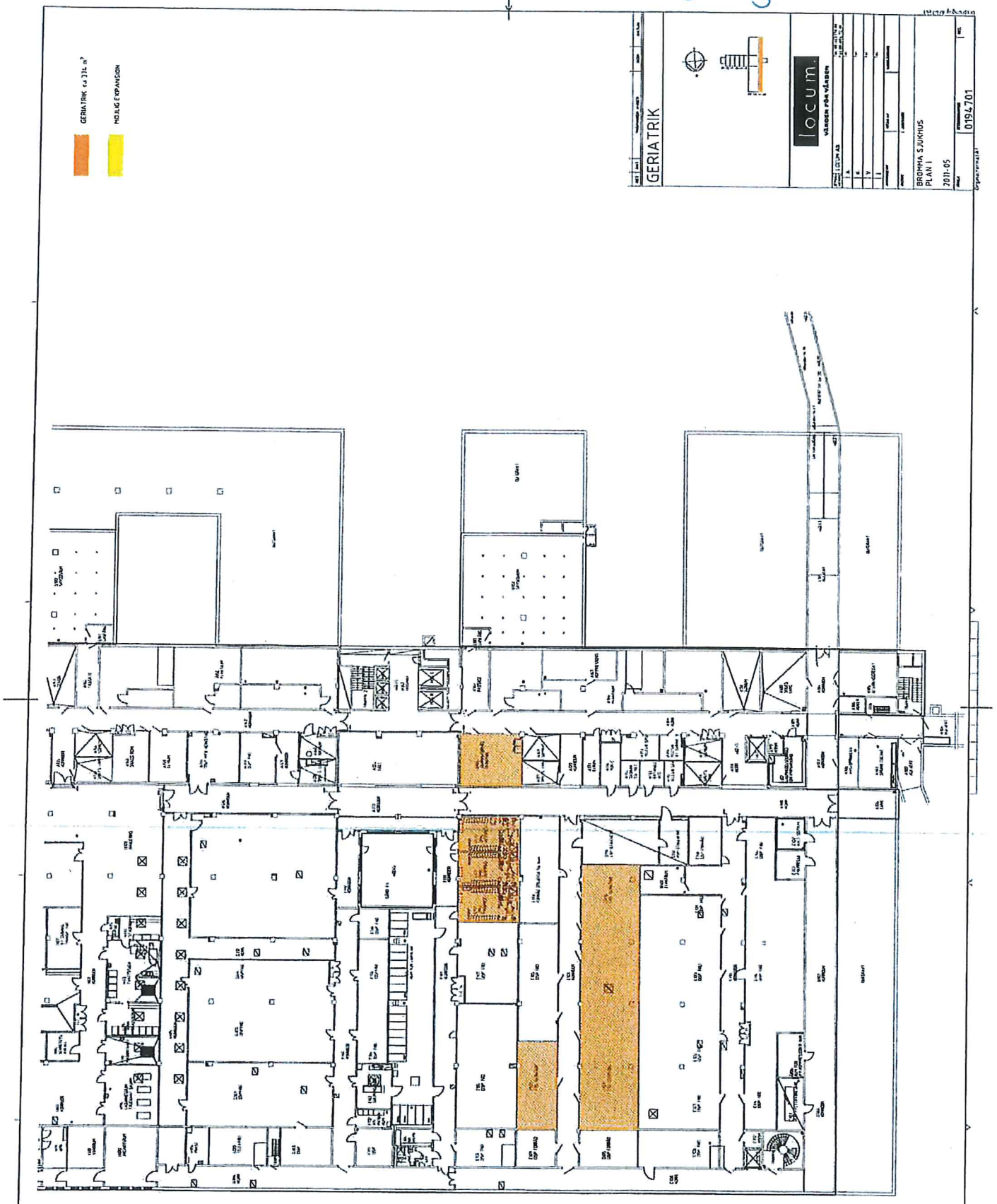
Ort/datum .....

Hyresvärd Hyresgäst

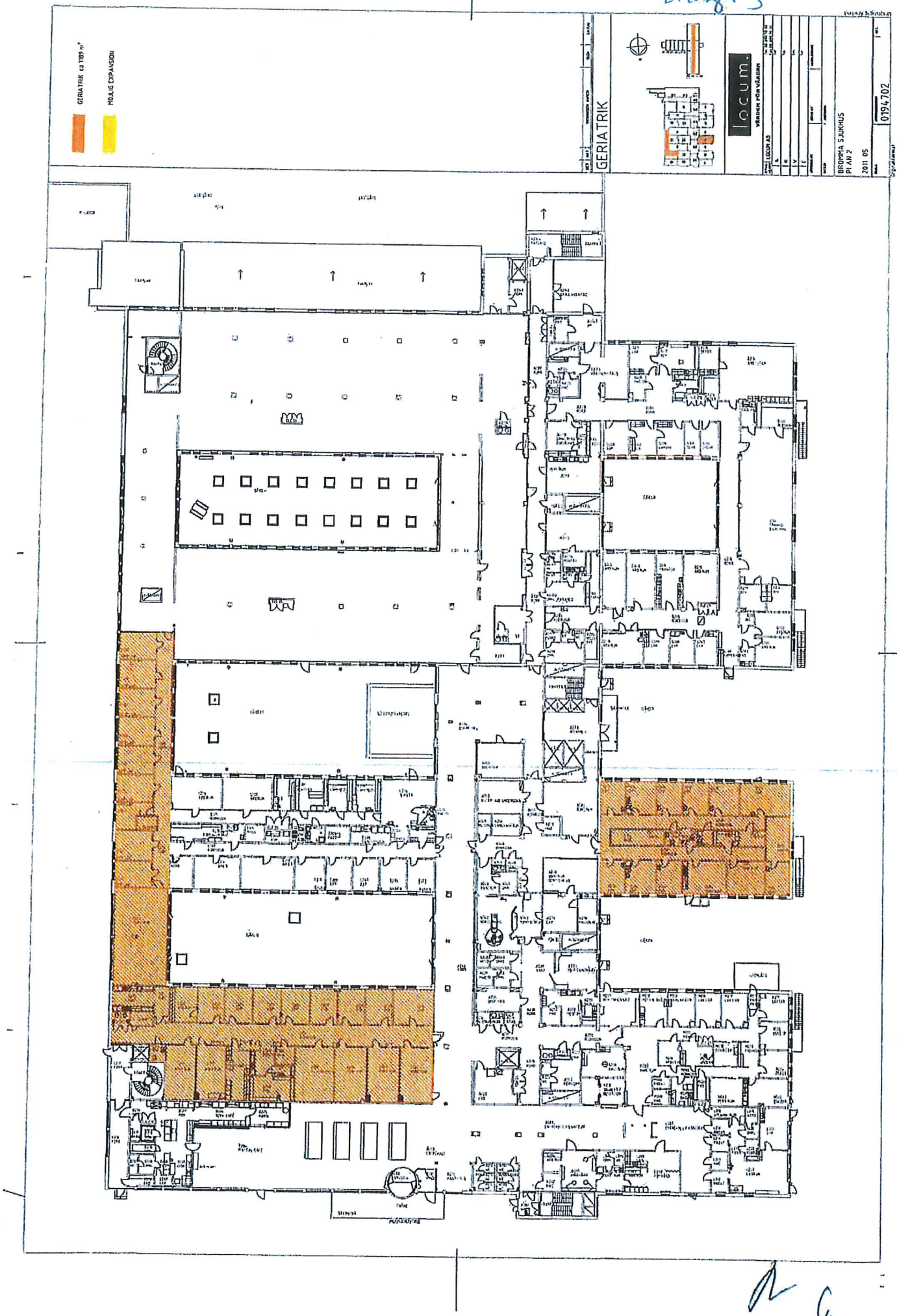
....

Sign	Sign

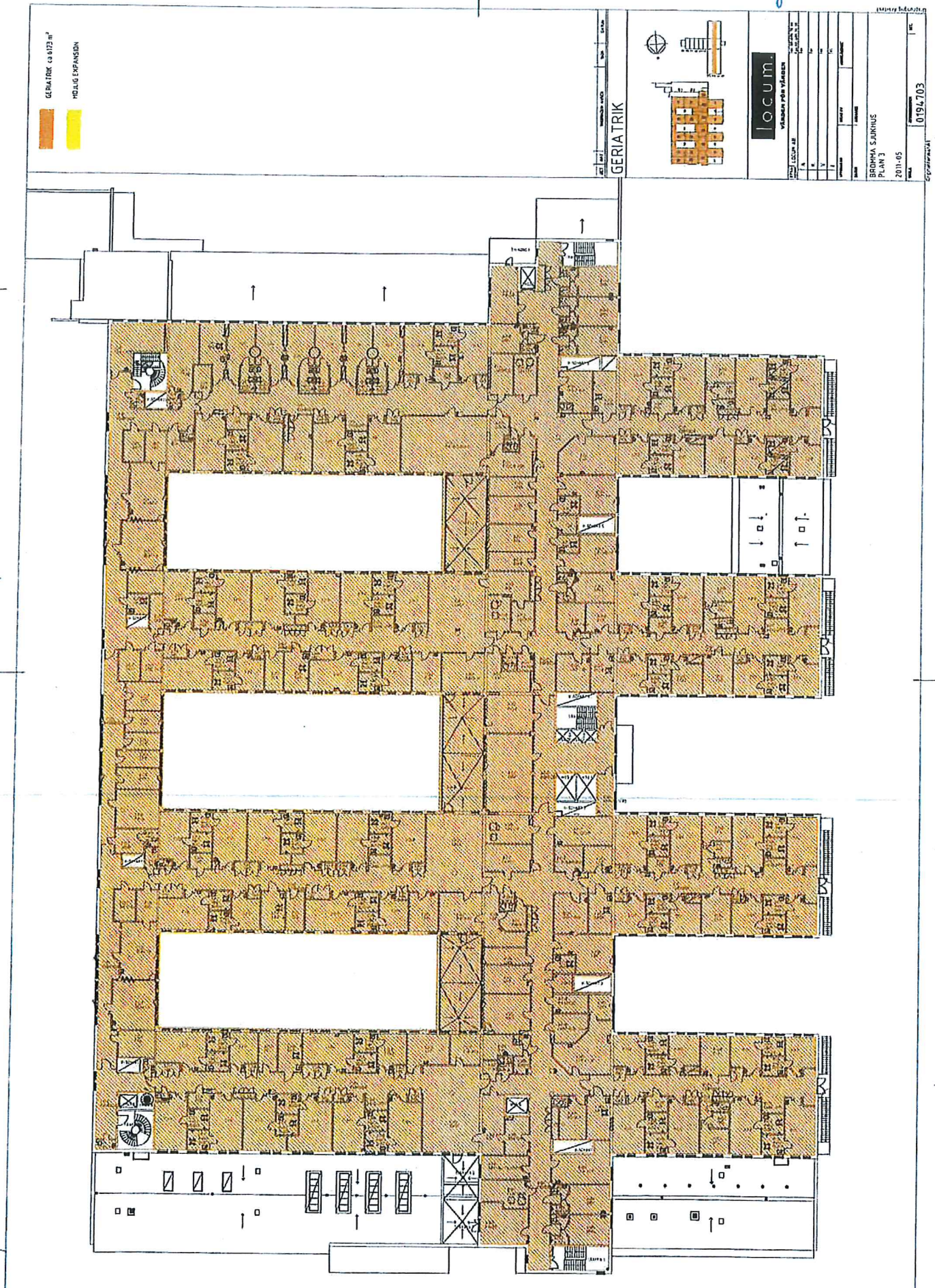
Bilaga 3


GERIATRIK ca 374 m²
MÖJLIG EXPANSION
GERIATRIK
locum
BROMMA SJUKHUS
PLAN 1
2011-05
0194701

Bilaga 3


GERIATRIK ca 1185 m²
MÖJLIG EXPANSION
GERIATRIK
locum.
BROMMA SJUKHUS
PLAN 2
2011 05
0194702

'Bilaga 3'


GERIATRIK ca 6173 m²
MÖJLIG EXPANSION
GERIATRIK
locum
BROMMA SJUKHUS
PLAN 3
2011-05
0194703

GRÄNSDRAGNINGSLISTA UTVISANDE ÄGARE SAMT KOSTNADSANSVAR FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL RESPEKTIVE MEDIAFÖRBRUKNING

Kryss i kolumnen ”Bastjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) ingår i hyran.

Kryss i kolumnen ”Tilläggstjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) inte ingår i hyran utan betalas separat utöver hyran.

De tjänster som inte är upptagna i listan utförs av hyresgästen.

Listan avser vid tillträdet gällande fördelning av ansvar för tjänster. I det fall marken/byggnaden/lokalen vid tillträdet inte är försedd med nedan angiven egenskap, kan hyresgästen inte kräva att lokalen eller motsvarande förses med denna egenskap. Förändring avseende tekniska system eller befintlig utformning som påkallas av hyresgäst enligt punkt 25 i Allmänna villkor, bekostas av hyresgäst.

Den part som är angiven som ägare ansvarar även för reinvestering om inte annat anges.

I den mån någon av nedanstående punkter behandlas särskilt på annat ställe i hyresavtalet gäller den särskilda regleringen före denna gränsdragningslista.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgäst

****

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
1. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL **1A. MARK OCH TOMT**				
Blombord, stationära blomlådor i anslut till byggnad etc	Hv	x		
Dammar/fontäner	Hv	x		
Eluttag för bilvärmare	Hv		x	
Fast konstnärlig utsmyckning	Hv	x		
Flaggstänger	Hv	x		
Helikopterlandningsplats	Hv		x	
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv	x		Allmän hänvisning, ej hyresgästspecifik
Orienteringstavlor	Hv	x		
Parkering	Hv		x	
Skötsel o underhåll	Hv	x		
Stängsel, grindar	Hv	x		
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x		
Väg/renhållning	Hv	x		
Ytterbelysning	Hv	x		
1B. BYGGNADER				
Allmän tillsyn	Hv	x		
Allmänna utrymmen, entréhallar etc	Hv	x		Inredning t ex möbler, blommor etc.
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Balkonger	Hv	x		
Byte av lampor/lysrör	Hg		x	Avser lokalens allmänbelysning samt arbetsplatsbelysning. Armatur för allmänbelysning ägs av hyresvärd.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen,	Hv	x		Enligt hv´s skyltprogram
Hänvisningsskyltar, verksamhet, inkl belysning	Hg		x	
Fast inredning, kök och hygienrum exkl vitvaror	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg, köksskåp, toapapperhållare o dyl.
Inre underhåll (golv, väggar, dörrar mm)	Hv	x		
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar mm)	Hv	x		
Jour/beredskap – för akut och felavhjälpande underhåll	Hv	x		Insatstid i enligthet med hyresavtal. Inställelsetid och omfattning enligt vid var tid gällande driftavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc	Hv	x		
Lås - fastighet inkl el-lås, kodlås	Hv	x		Yttre skallås
Lås - verksamhet, inkl el-lås, kodlås	Hg		x	Avser låscylindrar, elslutbleck etc.
Låsadministration - verksamhet	Hv		x	
Markiser	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Persienner, inre solavskärmning, mörkläggning etc.	Hg		x	
Persienner utvändiga	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Rostfria inredningar stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Rostfria inredningar verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Sanitetsporslin	Hv	x		
Sopkärl, källsorteringskärl, inredning soprum etc.	Hv	x		
Utrymningsplaner	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att planerna uppdateras.
Utrymningsskyltar	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att skyltar placeras enligt hv´s riktlinjer.
1C. INSTALLATIONER				

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Allmänbelysning - fast installerad	Hv	x		Belysning avsedd att ge rum dess grundläggande ljus inkl nödbelysning, nödutrymningsskyltning.
Avbrottsfri kraft (UPS), central	Hv	x		
Avbrottsfri kraft (UPS), verksamhet	Hg		x	Avser aggregat som försörjer verksamhetens utrustning/installationer
Badanläggning, cirkulationspumpar, skyddsräcke etc.	Hv	x		
Badanläggning, filter, doseringspump, etc.	Hg		x	
Badanläggning, bakteriologisk provtagning			x	
Belysning verksamhet	Hg		x	Arbetsplats etc.
Belysning hänvisningsskyltar	Hv	x		
Blandare	Hv	x		
Brandlarmssystem	Hv	x		
Brandsläckanläggning för speciellt ändamål	Hg		x	Ex laboratorier, serverrum
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x	Gäller ej lösa släckare i allmänna utrymmen.
Centraldammsuganläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Centralradioanläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Centraluranläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - centrala	Hv	x		
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - lokala	Hg		x	
Dörrkontrollanläggning – skallås	Hv	x		
Dörrkontrollanläggning - verksamhet	Hg		x	
Dörröppnare/stängare – skallås	Hv	x		
Dörröppnare/stängare – verksamhet	Hg		x	
Fastighetsnät, strukturerat – kanalisation	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – spridningsnät	Hv			
Fastighetsnät, strukturerat – stamnät	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – områdesnät	Hv	x		
Fastighetsnät, Datanät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Genomräckningsskåp	Hv	x		
Hissanläggning för persontransport	Hv	x		inkl larm och telefon
Inbrottslarm	Hg		x	
Installationsbunden utrustning	Hg		x	Fast ansluten utrustning autoklaver, spolos, dragskåp etc.
Kabel-TV-system	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Klimatrum	Hg		x	Tex lösa kylrum, värmerum, media ingår ej

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Kylanläggning – central, byggnads-gemensam	Hv	x		
Kylanläggning – lokal, verksamhets-anknuten	Hg		x	Tex Serverrum, kylrum
Kyl & frysrum inkl. maskiner	Hv	x		
Lyftanordning, stationära	Hv	x		Tex Lastkaj, miljörum
Lyftanordning, mobila	Hg		x	
Medicinska gaser – nät	Hv	x		Gräns vid uttagspanel på vägg. Avser nät fram till uttag.
Operationsutrustning	Hg		x	Operationsbord, lampor etc.
Patientlyftar	Hg		x	
Patientsignalsystem	Hg		x	
Porttelefon, entrésignal	Hv	x		Avser endast yttre skaldörr
Reservkraftanläggning/nödbelysning	Hv	x		Testkörs regelbundet enl. myndighetskrav
Rörpostanläggning	Hv	x	x	Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Skyddsrumsinredning	Hv	x		
Snabbtelefonväxel	Hv			
Snabbtelenät	Hv			
Sopsuganläggning	Hv	x		
Sprinkleranläggning	Hv	x		Avser ej anläggning för särskilt ändamål
Sterilcentralutrustning	Hg		x	
Storköksutrustning	Hg		x	
Städcentralsutrustning, torkskåp, tvättmaskin etc	Hg		x	
Sängtvättningsanläggning	Hg		x	
Sökaranläggning	Hg		x	
Takpendel	Hg		x	Tex anestesi, kirurgpendel. Innehåller el, gas, tele etc.
Telefonväxel	Hg		x	
Transportör, box-, låd-, kedje, -säng	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Tryckluftsanläggning - fasta nät	Hv	x		
Tryckluftsanläggning - övrigt	Hg		x	
Tvättrumsinredning, inkl tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hg		x	
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Tvättsuganläggning	Hv	x		
Vagntvättningsanläggning	Hg		x	
Ventilationsanläggning - central	Hv	x		Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Ventilationsanläggning – verksamhet (t ex. operation etc)	Hv		x	Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Vitvaror avdelningskök/personalkök, spis, diskmaskin, kylskåp etc.	Hg		x	
Vårdrumspanel, vårdrumslister	Hv		x	Innehåller el, gas, tele etc.
Överfallsskydd	Hg		x	
2. MEDIAFÖRBRUKNING				
El		x		
Kyla – central, byggnadsgemensam		x		
Kyla – lokal, verksamhetsanknuten			x	
Medicinska gaser			x	
Vatten		x		
Värme		x		

VILLKOR FÖR BRANDSKYDD
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
Bilagenummer	Diarienummer

Fastighet

Stockholm Beckomberga 1:1

Hyresvärd

Vectura AB, 556903-0546

Hyresgäst

Region Stockholm HSF

Villkor för brandskydd

Ansvarsfördelning

Om inget annat anges under särskilda bestämmelser nedan gäller följande ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen avseende de tekniska och organisatoriska brandskyddsåtgärder som ska vidtas enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter.

Tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anordnande, installation och förebyggande underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid hyrestidens början uppfyller gällande krav på brandskydd för avsedd användning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och reparation av det tekniska brandskydd vid fel som uppstår under avtalsperioden och som inte beror på brister i Hyresvärdens förebyggande underhåll. Vidare ska hyresgästen, oberoende av vem som försett hyresobjektet med en anordning eller utrustning, kontinuerligt kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i hyresobjektet samt på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion av sådant tekniskt brandskydd. Sprinkleranordningar som har installerats i hyresobjektet av hyresvärden omfattas dock inte av hyresgästens service- och underhållsskyldighet.

Hyresvärden ansvarar för att, inom fastigheten (hyresobjektet undantaget), se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid var tid hålls fria från föremål som kan hindra dess syfte och funktion samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresgästen har motsvarande ansvar inom hyresobjektet.

Skada på grund av brister i utrustning eller anordning ska ersättas av den part som har installerat utrustningen eller anordningen. Om skadan beror på att part underlåtit att utföra eller endast bristfälligt utfört åtgärd (innefattande bl.a. nödvändiga service- och underhållsåtgärder) som denne ansvarar för ska dock den parten ersätta skadan.

Organiserat brandskyddsarbete, etc.

Parterna är medvetna om det ansvar som åligger dem vad avser att i fastigheten och i hyresobjektet upprätthålla ett tillfredsställande brandskydd. Parterna förbinder sig även att, förutom vad som anges ovan, fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand samt för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Innan mer omfattade åtgärder vidtas ska parterna samråda med varandra. Part är även skyldig att, på begäran av den andra parten, lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor och sina skyldigheter enligt gällande lag om skydd mot olyckor. Part har därutöver en skyldighet att en gång per kalenderår bereda den andre parten tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskyddet

[X] Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part är skyldig att på den andra partens begäran lämna ut de uppgifter som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet.

[ ] Hyresobjektet omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part ska genast anmäla till den andra parten om det sker sådana förändringar i fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som medför att hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten. Part ska därefter på den andra partens begäran lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Sign	Sign

Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

☐ Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

☐ Hyresgästen ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om följande ansvarsfördelning vad gäller det organisatoriska brandskyddet:

	Ansvarig:	Hyresvärden	Hyresgästen
Utbildning och information		X	☐
Övningar		X	☐
Instruktioner och rutiner		X	☐
Kontrollplaner och dokumenthantering		X	☐

Övrigt

Strider ovanstående villkor mot bestämmelse i gällande hyresavtal mellan parterna ska dessa villkor ha tolkningsföreträde.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Avtals nr: 3

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd	Vectura AB		Organisationsnummer 556903-0546	
Hyresgäst	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF		Organisationsnummer 232100-0016	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Beckomberga 1:1	Förvaltningsobjekt Bromma sjukhus		
	Byggnadsnr 01947	Populärnamn 47 - Medicinskt centrum		
Lokalens adress	Gata Follingbogatan 32A,B,C	Kommun Stockholm		
Aviserings-adress	Postadress Box 12081	Postnummer och ort 102 23 STOCKHOLM		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är ca. 138 m² LOA se vidare bilaga 3	Plan m²	Plan m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: ☒ Provtagning ☐ Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 3			
Avtalstid	Från och med	Till och med 2021-03-31		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 9 månader före avtalstidens utgång i annat fall är avtalet förlängt med 12 månader för varje gång.			
Hyra	391 743 kr/år utgörande hyra exkl. tillägg enligt Allmänna villkor – lokaler, bilaga 1.			
Indexklausul	Se Allmänna villkor lokaler, bilaga 1			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 793-2312	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor – lokaler 2. Gränsdragningslista 3. Ritningar 4. Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum	Ort/ datum		
	Hyresvärd	Hyresgäst		

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

I det fall det finns gällande tilläggshyresavtal mellan parterna, avseende ombyggnadsarbeten eller andra investeringar i den aktuella lokalen, ska detta fortsätta att löpa på oförändrade villkor under den avtalstid som angivits i tilläggsavtalet.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

2. Lokalens storlek

Storleken på den förhyrda lokalen är angiven i avtalet. Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

3. Lokalanvändning

Lokalen ska användas för: Provtagning
Lokalanvändningen får endast ändras om hyresvärden ger skriftligt tillstånd till detta.

4. Lokalens skick

Lokalen uthyres i befintligt skick.

5. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges i avtalet. Den angivna hyran avser

☒ totalhyra, inklusive hyresvärdens kostnader för sådan mediaförsörjning, drift och underhåll m.m. som följer av bestämmelserna nedan och den krysslista som bilagts detta avtal. Totalhyran ska dock regleras enligt indexklausulen nedan.

☐ hyra exklusive nedan angivna tillägg samt tillägg enligt den krysslista som bilagts detta avtal. Samtliga tillägg, specificerade i punkterna nedan, är att betrakta som hyra och ska erläggas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

6. Indexklausul

Hyran ska uppräknas med 2 % varje år den 1 januari under hyresperioden och ev. automatisk förlängningstid. Första uppräkningen sker 2021-01-01.

7. Fastighetsskatt

För den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen utgår för närvarande ej kostnad för fastighetsskatt.

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

8. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

9. Drift och felavhjälpande underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och felavhjälpande underhåll i den förhyrda lokalen, enligt vad som specificerats i den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Definition av drift och felavhjälpande underhåll följer den Aff-definition, Svensk byggtjänst, som gäller vid avtalets undertecknande. Av nu gällande definition följer att med drift avses tillsyn, skötsel och mediaförsörjning såsom tillförsel av el, värme, kyla och vatten samt att med felavhjälpande underhåll avses underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Drift och felavhjälpande underhåll av hyresgästens egna installationer, verksamhetsutrustning och annan egendom som tillhör hyresgästen som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst, ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

10. Avfallshantering

Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och hårda plastförpackningar.

Hyresgästen är skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom storköksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

11. Städning

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen bekostar all städning och fönsterputsning i den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen ska utföra fönsterputsning och behöver använda sig av skylift eller likande så måste hyresvärdens godkännande inhämtas innan så sker.

12. Bevakning

☒ Hyresvärden ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom fastigheten, exklusive uthyrda lokalytor.

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till den förhyrda lokalen ska denna bevakning bekostas av hyresgästen.

☐ Regleras i separat avtal

13. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☒ Hyresgästen ☐

ombesörjer och bekostar snöröjning och sandning av angörings- och parkeringsytor på fastigheten. Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts.

14. Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

15. Moms

Hyresvärden är, vid tidpunkten för detta avtals tecknande, ej skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen.

En förutsättning för att hyresvärden ska kunna bli frivilligt skattskyldig för lokalen är att hyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen eller har rätt till återbetalning enlig lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting.

I det fall hyresvärden, genom debitering av moms på hyran och därmed inträder i det frivilliga skattesystemet, efter beslut av skattemyndigheten eller genom förändringar i de särskilda regler som gäller för moms vid uthyrning av lokaler, blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp, utgående tillägg och andra ersättningar.

Blir hyresvärden, till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, även upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse av avtalet återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms som uppstår genom hyresgästens agerande.

16. Skyltar och markiser mm

Hyresgästen äger, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Hyresgästen är skyldig att följa i förekommande fall fastställt skyltprogram för fastigheten, avseende utformning, storlek, placering och montering av utvändiga skyltar.

Vid omfattande fastighetsunderhåll, som hyresgästen i god tid underrättats om, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

17. Lås

Lokalens låssystem ska inordnas under fastighetens generella låssystem. Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, tre nycklar/kort för skallås till byggnaden och lokalens låssystem. Passagekort kan beställas av hyresvärden till självkostnadspris. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för att nycklar/kort hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar/kort ska utan dröjsmål rapporteras till den entreprenör som handhar nyckel-/kortsystemet. Hyresvärden medges rätt att inneha reservnyckel/-kort.

Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla utrymmen i lokalen tillgängliga för öppning med reservnyckel/-kort i samband med underhåll och akutinsatser, t.ex. översvämning eller brand.

18. Larm

Ansvaret för larm har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

19. Varutransporter

Varutransporter till och från fastigheten ska ske via lastkaj eller annan av hyresvärden anvisad plats.

20. Försäkringar

Hyresvärden ska tillse att fastigheten har ett skydd mot skador, motsvarande villkoren i en sedvanlig fastighetsförsäkring för ifrågavarande slags fastighet.

Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, innefattande egendoms- och ansvarsförsäkring samt skada på hyrd lokal.

Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

21. Skador genom åverkan

Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar, foder m m.

22. Parkering

Upplåtelse av parkering ska regleras i särskilt avtal.

23. Planerat underhåll

Ansvaret för planerat underhåll har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Hyresvärden är skyldig att i god tid underrätta hyresgästen om arbeten som ska genomföras inom fastigheten. Vid åtgärder som kan förväntas åsamka hyresgästen störningar har hyresvärden skyldighet att samråda med hyresgästen och planera arbetet så att störningarna i hyresgästens verksamhet minimeras.

24. Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t ex värme, avlopp, elektricitet. Detta gäller också avseende de regelbundna reservkraftsprov som hyresvärden genomför.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för något av nedanstående arbeten.
Nu inplanerade sedvanliga arbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran:

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

25. Hyresgästens ändringsarbeten

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen utföra endast efter att ha inhämtat hyresvärdens skriftliga medgivande.
I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen ska också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd
Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av bilagan "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Vid fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd ska hyresgästen omgående göra en felanmälan till lokal driftentreprenör.

26. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda lokalen för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

27. Myndighetsbesiktningar och tillträde mm

Hyresvärden genomför besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bla direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt hyresvärdens riktlinjer.

Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden, eller personal från myndighet, tillträde vid dessa besiktningar samt att i övrigt medverka till genomförandet om så erfordras.

28. Miljö

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sign	Sign

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvarar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

29. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

30. Förfarande vid tvist

Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

31. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet med bilagor samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan

arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

32. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all inredning, egna installationer såsom el- och datakablage samt övrig hyresgästen tillhörig egendom, som t ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa lokalen till godtagbart skick.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommits att hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet och ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom avfallsskatt, transport, destruktions- eller deponeringsavgifter eller motsvarande.

33. Avflyttningsbesiktning mm.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av lokalens skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

34. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen lämnar säkerhet i form av

☐ bankgaranti med belopp motsvarande månaders hyra

☐ borgen, bilaga

Säkerheten ska vara hyresvärden tillhanda senast den .

35. Personuppgiftslagen; information och samtycke

Personuppgifter som hyresgästen lämnar till hyresvärden vid ingåendet av ett hyresavtal eller annat avtal mellan parterna kan komma att användas i samband med utskick av hyresavier, information till hyresgästen, i ärende om hyresförhandlingar eller andra ärenden rörande förvaltning av fastigheten. Sådan behandling sker för att avtalet med hyresgästen ska kunna fullgöras.

Hyresgästens personuppgifter kan även komma att lämnas ut till organisationer och föreningar som hyresvärden är medlem i samt till andra företag och organisationer som hyresvärden har avtal med rörande förvaltningen av fastigheten.

Personuppgifter som har inhämtats under hyresförhållandet kan även komma att behandlas av hyresvärden, såsom till exempel uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen har enligt EUs förordning 2016/679 (GDPR) rätt att kostnadsfritt, en gång per kalenderår, efter skriftligt undertecknad ansökan ställd till hyresvärden, få besked om vilka personuppgifter om hyresgästen som hyresvärden behandlar och hur hyresvärden behandlar dessa. Hyresgästen har också rätt enligt samma förordning begära rättelse i fråga om de personuppgifter som hyresvärden behandlar om hyresgästen.

36. Hyresvärden ska inhämta hyresgästens samtycke till behandling av personuppgifter i enlighet med vad som framgår ovan.

37. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att genomföra sedvanlig kreditprövning gällande övertagande hyresgäst och, i förekommande fall, kräva nya säkerheter för hyrans betalning.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

***38.* Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr o m ..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Ort/datum .....

Hyresvärd Hyresgäst

....

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA UTVISANDE ÄGARE SAMT KOSTNADSANSVAR FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL RESPEKTIVE MEDIAFÖRBRUKNING

Kryss i kolumnen ”Bastjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) ingår i hyran.

Kryss i kolumnen ”Tilläggstjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) inte ingår i hyran utan betalas separat utöver hyran.

De tjänster som inte är upptagna i listan utförs av hyresgästen.

Listan avser vid tillträdet gällande fördelning av ansvar för tjänster. I det fall marken/byggnaden/lokalen vid tillträdet inte är försedd med nedan angiven egenskap, kan hyresgästen inte kräva att lokalen eller motsvarande förses med denna egenskap. Förändring avseende tekniska system eller befintlig utformning som påkallas av hyresgäst enligt punkt 25 i Allmänna villkor, bekostas av hyresgäst.

Den part som är angiven som ägare ansvarar även för reinvestering om inte annat anges.

I den mån någon av nedanstående punkter behandlas särskilt på annat ställe i hyresavtalet gäller den särskilda regleringen före denna gränsdragningslista.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgäst

****

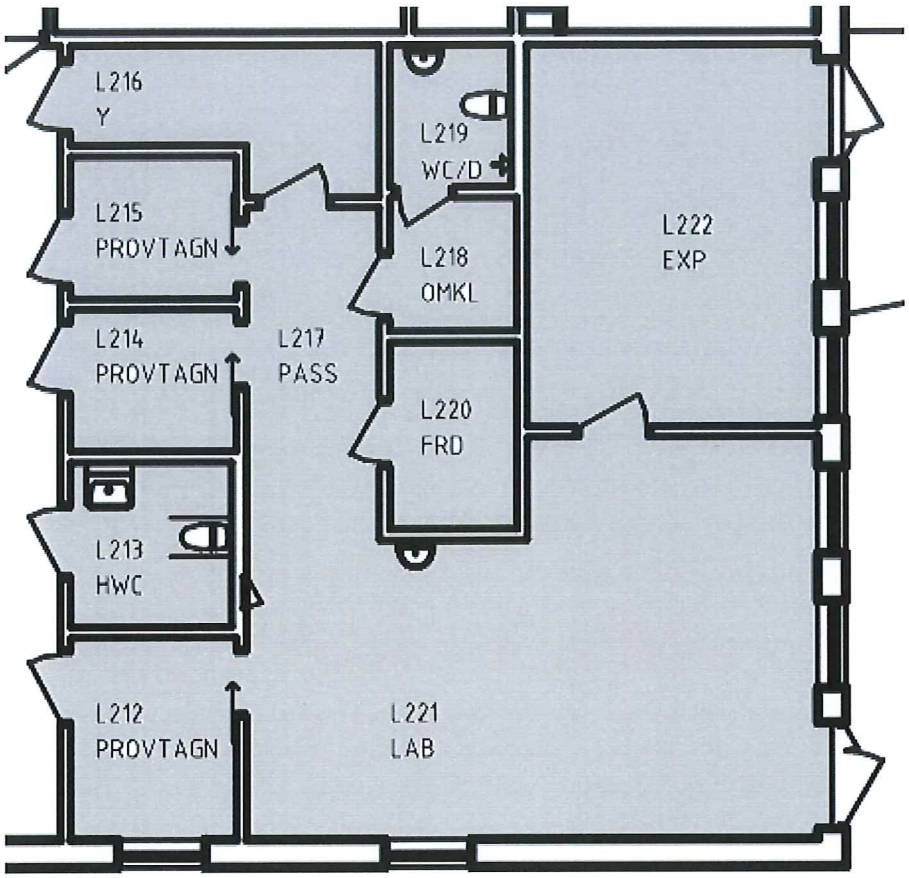
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
1. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL **1A. MARK OCH TOMT**				
Blombord, stationära blomlådor i anslut till byggnad etc	Hv	x		
Dammar/fontäner	Hv	x		
Eluttag för bilvärmare	Hv		x	
Fast konstnärlig utsmyckning	Hv	x		
Flaggstänger	Hv	x		
Helikopterlandningsplats	Hv		x	
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv	x		Allmän hänvisning, ej hyresgästspecifik
Orienteringstavlor	Hv	x		
Parkering	Hv		x	
Skötsel o underhåll	Hv	x		
Stängsel, grindar	Hv	x		
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x		
Väg/renhållning	Hv	x		
Ytterbelysning	Hv	x		
1B. BYGGNADER				
Allmän tillsyn	Hv	x		
Allmänna utrymmen, entréhallar etc	Hv	x		Inredning t ex möbler, blommor etc.
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Balkonger	Hv	x		
Byte av lampor/lysrör	Hg		x	Avser lokalens allmänbelysning samt arbetsplatsbelysning. Armatur för allmänbelysning ägs av hyresvärd.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen,	Hv	x		Enligt hv´s skyltprogram
Hänvisningsskyltar, verksamhet, inkl belysning	Hg		x	
Fast inredning, kök och hygienrum exkl vitvaror	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg, köksskåp, toapapperhållare o dyl.
Inre underhåll (golv, väggar, dörrar mm)	Hv	x		
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar mm)	Hv	x		
Jour/beredskap – för akut och felavhjälpande underhåll	Hv	x		Insatstid i enligthet med hyresavtal. Inställelsetid och omfattning enligt vid var tid gällande driftavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc	Hv	x		
Lås - fastighet inkl el-lås, kodlås	Hv	x		Yttre skallås
Lås - verksamhet, inkl el-lås, kodlås	Hg		x	Avser låscylindrar, elslutbleck etc.
Låsadministration - verksamhet	Hv		x	
Markiser	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Persienner, inre solavskärmning, mörkläggning etc.	Hg		x	
Persienner utvändiga	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Rostfria inredningar stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Rostfria inredningar verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Sanitetsporslin	Hv	x		
Sopkärl, källsorteringskärl, inredning soprum etc.	Hv	x		
Utrymningsplaner	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att planerna uppdateras.
Utrymningsskyltar	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att skyltar placeras enligt hv´s riktlinjer.
1C. INSTALLATIONER				
Allmänbelysning - fast installerad	Hv	x		Belysning avsedd att ge rum dess grundläggande ljus inkl nödbelysning, nödutrymningsskyltning.

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Avbrottsfri kraft (UPS), central	Hv	x		
Avbrottsfri kraft (UPS), verksamhet	Hg		x	Avser aggregat som försörjer verksamhetens utrustning/installationer
Badanläggning, cirkulationspumpar, skyddsräcke etc.	Hv	x		
Badanläggning, filter, doseringspump, etc.	Hg		x	
Badanläggning, bakteriologisk provtagning			x	
Belysning verksamhet	Hg		x	Arbetsplats etc.
Belysning hänvisningsskyltar	Hv	x		
Blandare	Hv	x		
Brandlarmssystem	Hv	x		
Brandsläckanläggning för speciellt ändamål	Hg		x	Ex laboratorier, serverrum
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x	Gäller ej lösa släckare i allmänna utrymmen.
Centraldammsuganläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Centralradioanläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Centraluranläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - centrala	Hv	x		
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - lokala	Hg		x	
Dörrkontrollanläggning – skallås	Hv	x		
Dörrkontrollanläggning - verksamhet	Hg		x	
Dörröppnare/stängare – skallås	Hv	x		
Dörröppnare/stängare – verksamhet	Hg		x	
Fastighetsnät, strukturerat – kanalisation	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – spridningsnät	Hv			
Fastighetsnät, strukturerat – stamnät	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – områdesnät	Hv	x		
Fastighetsnät, Datanät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Genomräckningsskåp	Hv	x		
Hissanläggning för persontransport	Hv	x		inkl larm och telefon
Inbrottslarm	Hg		x	
Installationsbunden utrustning	Hg		x	Fast ansluten utrustning autoklaver, spolos, dragskåp etc.
Kabel-TV-system	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Klimatrum	Hg		x	Tex lösa kylrum, värmerum, media ingår ej
Kylanläggning – central, byggnads-gemensam	Hv	x		
Kylanläggning – lokal, verksamhets-anknuten	Hg		x	Tex Serverrum, kylrum

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Kyl & frysrum inkl. maskiner	Hv	x		
Lyftanordning, stationära	Hv	x		Tex Lastkaj, miljörum
Lyftanordning, mobila	Hg		x	
Medicinska gaser – nät	Hv	x		Gräns vid uttagspanel på vägg. Avser nät fram till uttag.
Operationsutrustning	Hg		x	Operationsbord, lampor etc.
Patientlyftar	Hg		x	
Patientsignalsystem	Hg		x	
Porttelefon, entrésignal	Hv	x		Avser endast yttre skaldörr
Reservkraftanläggning/nödbelysning	Hv	x		Testkörs regelbundet enl. myndighetskrav
Rörpostanläggning	Hv	x	x	Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Skyddsrumsinredning	Hv	x		
Snabbtelefonväxel	Hv			
Snabbtelenät	Hv			
Sopsuganläggning	Hv	x		
Sprinkleranläggning	Hv	x		Avser ej anläggning för särskilt ändamål
Sterilcentralutrustning	Hg		x	
Storköksutrustning	Hg		x	
Städcentralsutrustning, torkskåp, tvättmaskin etc	Hg		x	
Sängtvättningsanläggning	Hg		x	
Sökaranläggning	Hg		x	
Takpendel	Hg		x	Tex anestesi, kirurgpendel. Innehåller el, gas, tele etc.
Telefonväxel	Hg		x	
Transportör, box-, låd-, kedje, -säng	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Tryckluftsanläggning - fasta nät	Hv	x		
Tryckluftsanläggning - övrigt	Hg		x	
Tvättrumsinredning, inkl tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hg		x	
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Tvättsuganläggning	Hv	x		
Vagntvättningsanläggning	Hg		x	
Ventilationsanläggning - central	Hv	x		Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Ventilationsanläggning – verksamhet (t ex. operation etc)	Hv		x	Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Vitvaror avdelningskök/personalkök, spis, diskmaskin, kylskåp etc.	Hg		x	
Vårdrumspanel, vårdrumslister	Hv		x	Innehåller el, gas, tele etc.
Överfallsskydd	Hg		x	
2. MEDIAFÖRBRUKNING				
El		x		
Kyla – central, byggnadsgemensam		x		
Kyla – lokal, verksamhetsanknuten			x	
Medicinska gaser			x	
Vatten		x		
Värme		x		

Bilaga 3 Hyresavtal 3

Plan 2



VILLKOR FÖR BRANDSKYDD
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
Bilagenummer	Diarienummer

Fastighet

Stockholm Beckomberga 1:1

Hyresvärd

Vectura AB, 556903-0546

Hyresgäst

Region Stockholm HSF

Villkor för brandskydd

Ansvarsfördelning

Om inget annat anges under särskilda bestämmelser nedan gäller följande ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen avseende de tekniska och organisatoriska brandskyddsåtgärder som ska vidtas enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter.

Tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anordnande, installation och förebyggande underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid hyrestidens början uppfyller gällande krav på brandskydd för avsedd användning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och reparation av det tekniska brandskydd vid fel som uppstår under avtalsperioden och som inte beror på brister i Hyresvärdens förebyggande underhåll. Vidare ska hyresgästen, oberoende av vem som försett hyresobjektet med en anordning eller utrustning, kontinuerligt kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i hyresobjektet samt på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion av sådant tekniskt brandskydd. Sprinkleranordningar som har installerats i hyresobjektet av hyresvärden omfattas dock inte av hyresgästens service- och underhållsskyldighet.

Hyresvärden ansvarar för att, inom fastigheten (hyresobjektet undantaget), se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid var tid hålls fria från föremål som kan hindra dess syfte och funktion samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresgästen har motsvarande ansvar inom hyresobjektet.

Skada på grund av brister i utrustning eller anordning ska ersättas av den part som har installerat utrustningen eller anordningen. Om skadan beror på att part underlåtit att utföra eller endast bristfälligt utfört åtgärd (innefattande bl.a. nödvändiga service- och underhållsåtgärder) som denne ansvarar för ska dock den parten ersätta skadan.

Organiserat brandskyddsarbete, etc.

Parterna är medvetna om det ansvar som åligger dem vad avser att i fastigheten och i hyresobjektet upprätthålla ett tillfredsställande brandskydd. Parterna förbinder sig även att, förutom vad som anges ovan, fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand samt för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Innan mer omfattade åtgärder vidtas ska parterna samråda med varandra. Part är även skyldig att, på begäran av den andra parten, lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor och sina skyldigheter enligt gällande lag om skydd mot olyckor. Part har därutöver en skyldighet att en gång per kalenderår bereda den andre parten tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskyddet

[X] Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part är skyldig att på den andra partens begäran lämna ut de uppgifter som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet.

[ ] Hyresobjektet omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part ska genast anmäla till den andra parten om det sker sådana förändringar i fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som medför att hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten. Part ska därefter på den andra partens begäran lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Sign	Sign

HB

Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

☐ Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

☐ Hyresgästen ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om följande ansvarsfördelning vad gäller det organisatoriska brandskyddet:

	Ansvarig:	Hyresvärden	Hyresgästen
Utbildning och information		X	☐
Övningar		X	☐
Instruktioner och rutiner		X	☐
Kontrollplaner och dokumenthantering		X	☐

Övrigt

Strider ovanstående villkor mot bestämmelse i gällande hyresavtal mellan parterna ska dessa villkor ha tolkningsföreträde.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Brandskydd - Lokal. Framtaget av Itkett AB 2013-09-17. Eftertryck förbjuds.

KB

Avtals nr: 4

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd			Organisationsnummer	
Hyresgäst	Hälso- och sjukvårdsförvaltningen HSF		Organisationsnummer 232100-0016	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Beckomberga 1:1	Förvaltningsobjekt Bromma sjukhus		
	Byggnadsnr 01947	Populärnamn 47 - Medicinskt centrum		
Lokalens adress	Gata Follingbogatan 32A,B,C	Kommun Stockholm		
Aviserings-adress	Postadress Box 12081	Postnummer och ort 102 23 STOCKHOLM		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är ca. 253 m² LOA se vidare bilaga 3	Plan m²	Plan m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: ☒ Röntgen ☐ Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 3			
Avtalstid	Från och med	Till och med 2021-03-31		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 9 månader före avtalstidens utgång i annat fall är avtalet förlängt med 12 månader för varje gång.			
Hyra	780 647 kr/år utgörande hyra exkl. tillägg enligt Allmänna villkor – lokaler, bilaga 1.			
Indexklausul	Se Allmänna villkor lokaler, bilaga 1			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 793-2312	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor – lokaler 2. Gränsdragningslista 3. Ritningar 4. Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum	Ort/ datum		
	Hyresvärd	Hyresgäst		

HB

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

I det fall det finns gällande tilläggshyresavtal mellan parterna, avseende ombyggnadsarbeten eller andra investeringar i den aktuella lokalen, ska detta fortsätta att löpa på oförändrade villkor under den avtalstid som angivits i tilläggsavtalet.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

2. Lokalens storlek

Storleken på den förhyrda lokalen är angiven i avtalet. Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

3. Lokalanvändning

Lokalen ska användas för: Röntgen
Lokalanvändningen får endast ändras om hyresvärden ger skriftligt tillstånd till detta.

4. Lokalens skick

Lokalen uthyres i befintligt skick.

5. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges i avtalet. Den angivna hyran avser

☒ totalhyra, inklusive hyresvärdens kostnader för sådan mediaförsörjning, drift och underhåll m.m. som följer av bestämmelserna nedan och den krysslista som bilagts detta avtal. Totalhyran ska dock regleras enligt indexklausulen nedan.

☐ hyra exklusive nedan angivna tillägg samt tillägg enligt den krysslista som bilagts detta avtal. Samtliga tillägg, specificerade i punkterna nedan, är att betrakta som hyra och ska erläggas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

6. Indexklausul

Hyran ska uppräknas med 2 % varje år den 1 januari under hyresperioden och ev. automatisk förlängningstid. Första uppräkningen sker 2021-01-01.

Sign	Sign

7. Fastighetsskatt

För den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen utgår för närvarande ej kostnad för fastighetsskatt.

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

8. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

9. Drift och felavhjälpande underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och felavhjälpande underhåll i den förhyrda lokalen, enligt vad som specificerats i den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Definition av drift och felavhjälpande underhåll följer den Aff-definition, Svensk byggtjänst, som gäller vid avtalets undertecknande. Av nu gällande definition följer att med drift avses tillsyn, skötsel och mediaförsörjning såsom tillförsel av el, värme, kyla och vatten samt att med felavhjälpande underhåll avses underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Drift och felavhjälpande underhåll av hyresgästens egna installationer, verksamhetsutrustning och annan egendom som tillhör hyresgästen som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst, ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

10. Avfallshantering

Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och hårda plastförpackningar.

Hyresgästen är skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom storköksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

11. Städning

☐ Ingår i hyran.

☒ Hyresgästen bekostar all städning och fönsterputsning i den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen ska utföra fönsterputsning och behöver använda sig av skylift eller likande så måste hyresvärdens godkännande inhämtas innan så sker.

12. Bevakning

☒ Hyresvärden ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom fastigheten, exklusive uthyrda lokalytor.

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till den förhyrda lokalen ska denna bevakning bekostas av hyresgästen.

☐ Regleras i separat avtal

13. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☒ Hyresgästen ☐

ombesörjer och bekostar snöröjning och sandning av angörings- och parkeringsytor på fastigheten. Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts.

14. Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

15. Moms

Hyresvärden är, vid tidpunkten för detta avtals tecknande, ej skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen.

En förutsättning för att hyresvärden ska kunna bli frivilligt skattskyldig för lokalen är att hyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen eller har rätt till återbetalning enlig lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting.

I det fall hyresvärden, genom debitering av moms på hyran och därmed inträder i det frivilliga skattesystemet, efter beslut av skattemyndigheten eller genom förändringar i de särskilda regler som gäller för moms vid uthyrning av lokaler, blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp, utgående tillägg och andra ersättningar.

Blir hyresvärden, till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, även upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse av avtalet återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms som uppstår genom hyresgästens agerande.

16. Skyltar och markiser mm

Hyresgästen äger, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Hyresgästen är skyldig att följa i förekommande fall fastställt skyltprogram för fastigheten, avseende utformning, storlek, placering och montering av utvändiga skyltar.

Vid omfattande fastighetsunderhåll, som hyresgästen i god tid underrättats om, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

17. Lås

Lokalens låssystem ska inordnas under fastighetens generella låssystem. Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, tre nycklar/kort för skallås till byggnaden och lokalens låssystem. Passagekort kan beställas av hyresvärden till självkostnadspris. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för att nycklar/kort hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar/kort ska utan dröjsmål rapporteras till den entreprenör som handhar nyckel-/kortsystemet. Hyresvärden medges rätt att inneha reservnyckel/-kort.

Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla utrymmen i lokalen tillgängliga för öppning med reservnyckel/-kort i samband med underhåll och akutinsatser, t.ex. översvämning eller brand.

18. Larm

Ansvaret för larm har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

19. Varutransporter

Varutransporter till och från fastigheten ska ske via lastkaj eller annan av hyresvärden anvisad plats.

20. Försäkringar

Hyresvärden ska tillse att fastigheten har ett skydd mot skador, motsvarande villkoren i en sedvanlig fastighetsförsäkring för ifrågavarande slags fastighet.

Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, innefattande egendoms- och ansvarsförsäkring samt skada på hyrd lokal.

Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

21. Skador genom åverkan

Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar, foder m m.

22. Parkering

Upplåtelse av parkering ska regleras i särskilt avtal.

23. Planerat underhåll

Ansvaret för planerat underhåll har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Hyresvärden är skyldig att i god tid underrätta hyresgästen om arbeten som ska genomföras inom fastigheten. Vid åtgärder som kan förväntas åsamka hyresgästen störningar har hyresvärden skyldighet att samråda med hyresgästen och planera arbetet så att störningarna i hyresgästens verksamhet minimeras.

24. Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t ex värme, avlopp, elektricitet. Detta gäller också avseende de regelbundna reservkraftsprov som hyresvärden genomför.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för något av nedanstående arbeten.
Nu inplanerade sedvanliga arbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran:

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

25. Hyresgästens ändringsarbeten

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen utföra endast efter att ha inhämtat hyresvärdens skriftliga medgivande.
I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen ska också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Sign	Sign

Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd
Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av bilagan "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Vid fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd ska hyresgästen omgående göra en felanmälan till lokal driftentreprenör.

26. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda lokalen för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

27. Myndighetsbesiktningar och tillträde mm

Hyresvärden genomför besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bla direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt hyresvärdens riktlinjer.

Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden, eller personal från myndighet, tillträde vid dessa besiktningar samt att i övrigt medverka till genomförandet om så erfordras.

28. Miljö

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sign	Sign

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvarar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

29. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

30. Förfarande vid tvist

Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

31. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet med bilagor samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan

arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

32. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all inredning, egna installationer såsom el- och datakablage samt övrig hyresgästen tillhörig egendom, som t ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa lokalen till godtagbart skick.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommits att hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet och ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom avfallsskatt, transport, destruktions- eller deponeringsavgifter eller motsvarande.

33. Avflyttningsbesiktning mm.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av lokalens skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt den krysslista som bilagts detta avtal.

34. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen lämnar säkerhet i form av

☐ bankgaranti med belopp motsvarande månaders hyra

☐ borgen, bilaga

Säkerheten ska vara hyresvärden tillhanda senast den .

35. Personuppgiftslagen; information och samtycke

Personuppgifter som hyresgästen lämnar till hyresvärden vid ingåendet av ett hyresavtal eller annat avtal mellan parterna kan komma att användas i samband med utskick av hyresavier, information till hyresgästen, i ärende om hyresförhandlingar eller andra ärenden rörande förvaltning av fastigheten. Sådan behandling sker för att avtalet med hyresgästen ska kunna fullgöras.

Hyresgästens personuppgifter kan även komma att lämnas ut till organisationer och föreningar som hyresvärden är medlem i samt till andra företag och organisationer som hyresvärden har avtal med rörande förvaltningen av fastigheten.

Personuppgifter som har inhämtats under hyresförhållandet kan även komma att behandlas av hyresvärden, såsom till exempel uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen har enligt EUs förordning 2016/679 (GDPR) rätt att kostnadsfritt, en gång per kalenderår, efter skriftligt undertecknad ansökan ställd till hyresvärden, få besked om vilka personuppgifter om hyresgästen som hyresvärden behandlar och hur hyresvärden behandlar dessa. Hyresgästen har också rätt enligt samma förordning begära rättelse i fråga om de personuppgifter som hyresvärden behandlar om hyresgästen.

36. Hyresvärden ska inhämta hyresgästens samtycke till behandling av personuppgifter i enlighet med vad som framgår ovan.

37. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att genomföra sedvanlig kreditprövning gällande övertagande hyresgäst och, i förekommande fall, kräva nya säkerheter för hyrans betalning.

Hyresgästen ska särskilt notera hyresgästens ansvar enligt villkoren i punkten 15 Moms, sista stycket.

***38.* Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr o m ..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Ort/datum .....

Hyresvärd Hyresgäst

....

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA UTVISANDE ÄGARE SAMT KOSTNADSANSVAR FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL RESPEKTIVE MEDIAFÖRBRUKNING

Kryss i kolumnen ”Bastjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) ingår i hyran.

Kryss i kolumnen ”Tilläggstjänst” innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) inte ingår i hyran utan betalas separat utöver hyran.

De tjänster som inte är upptagna i listan utförs av hyresgästen.

Listan avser vid tillträdet gällande fördelning av ansvar för tjänster. I det fall marken/byggnaden/lokalen vid tillträdet inte är försedd med nedan angiven egenskap, kan hyresgästen inte kräva att lokalen eller motsvarande förses med denna egenskap. Förändring avseende tekniska system eller befintlig utformning som påkallas av hyresgäst enligt punkt 25 i Allmänna villkor, bekostas av hyresgäst.

Den part som är angiven som ägare ansvarar även för reinvestering om inte annat anges.

I den mån någon av nedanstående punkter behandlas särskilt på annat ställe i hyresavtalet gäller den särskilda regleringen före denna gränsdragningslista.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgäst

****

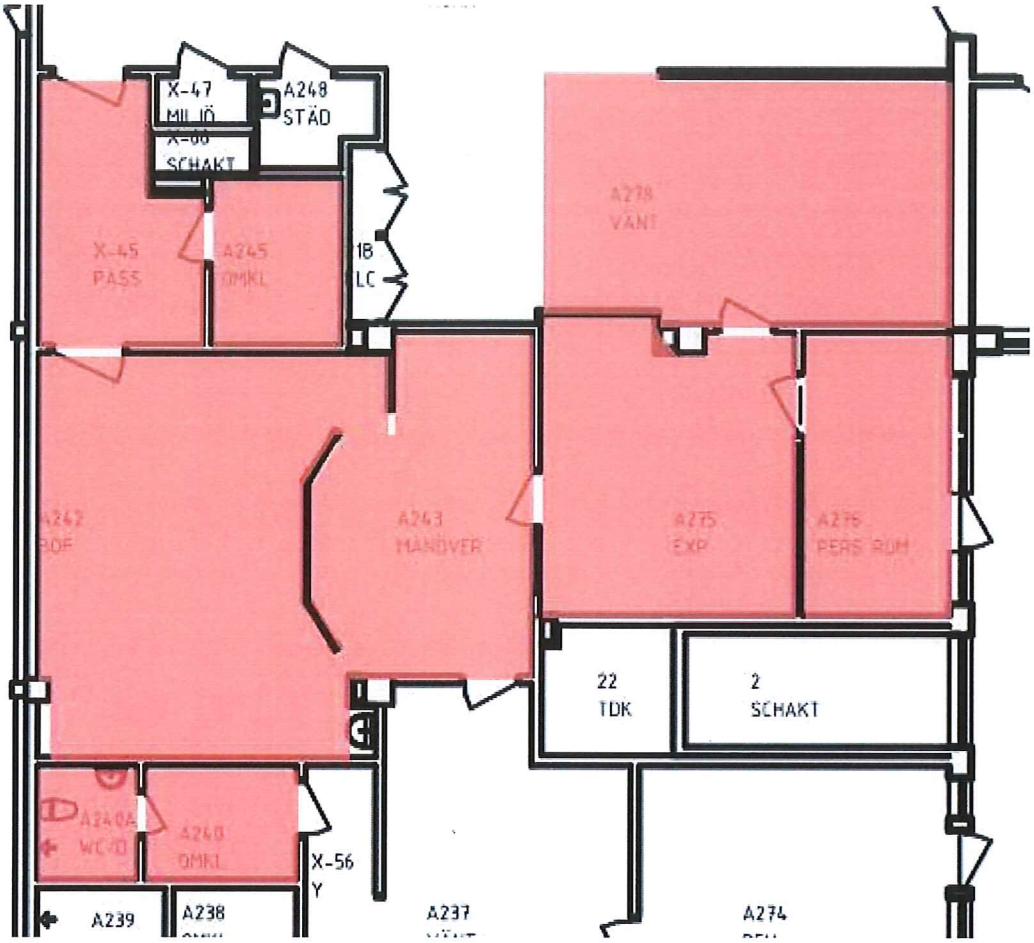
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
1. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL **1A. MARK OCH TOMT**				
Blombord, stationära blomlådor i anslut till byggnad etc	Hv	x		
Dammar/fontäner	Hv	x		
Eluttag för bilvärmare	Hv		x	
Fast konstnärlig utsmyckning	Hv	x		
Flaggstänger	Hv	x		
Helikopterlandningsplats	Hv		x	
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv	x		Allmän hänvisning, ej hyresgästspecifik
Orienteringstavlor	Hv	x		
Parkering	Hv		x	
Skötsel o underhåll	Hv	x		
Stängsel, grindar	Hv	x		
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x		
Väg/renhållning	Hv	x		
Ytterbelysning	Hv	x		
1B. BYGGNADER				
Allmän tillsyn	Hv	x		
Allmänna utrymmen, entréhallar etc	Hv	x		Inredning t ex möbler, blommor etc.
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Balkonger	Hv	x		
Byte av lampor/lysrör	Hg		x	Avser lokalens allmänbelysning samt arbetsplatsbelysning. Armatur för allmänbelysning ägs av hyresvärd.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen,	Hv	x		Enligt hv´s skyltprogram
Hänvisningsskyltar, verksamhet, inkl belysning	Hg		x	
Fast inredning, kök och hygienrum exkl vitvaror	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg, köksskåp, toapapperhållare o dyl.
Inre underhåll (golv, väggar, dörrar mm)	Hv	x		
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar mm)	Hv	x		
Jour/beredskap – för akut och felavhjälpande underhåll	Hv	x		Insatstid i enligthet med hyresavtal. Inställelsetid och omfattning enligt vid var tid gällande driftavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc	Hv	x		
Lås - fastighet inkl el-lås, kodlås	Hv	x		Yttre skallås
Lås - verksamhet, inkl el-lås, kodlås	Hg		x	Avser låscylindrar, elslutbleck etc.
Låsadministration - verksamhet	Hv		x	
Markiser	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Persienner, inre solavskärmning, mörkläggning etc.	Hg		x	
Persienner utvändiga	Hv	x		Kan ersättas av annat solskydd.
Rostfria inredningar stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Rostfria inredningar verksamhet	Hg		x	Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Sanitetsporslin	Hv	x		
Sopkärl, källsorteringskärl, inredning soprum etc.	Hv	x		
Utrymningsplaner	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att planerna uppdateras.
Utrymningsskyltar	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står hyresgästen för att skyltar placeras enligt hv´s riktlinjer.
1C. INSTALLATIONER				
Allmänbelysning - fast installerad	Hv	x		Belysning avsedd att ge rum dess grundläggande ljus inkl nödbelysning, nödutrymningsskyltning.
Avbrottsfri kraft (UPS), central	Hv	x		

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Avbrottsfri kraft (UPS), verksamhet	Hg		x	Avser aggregat som försörjer verksamhetens utrustning/installationer
Badanläggning, cirkulationspumpar, skyddsräcke etc.	Hv	x		
Badanläggning, filter, doseringspump, etc.	Hg		x	
Badanläggning, bakteriologisk provtagning			x	
Belysning verksamhet	Hg		x	Arbetsplats etc.
Belysning hänvisningsskyltar	Hv	x		
Blandare	Hv	x		
Brandlarmssystem	Hv	x		
Brandsläckanläggning för speciellt ändamål	Hg		x	Ex laboratorier, serverrum
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x	Gäller ej lösa släckare i allmänna utrymmen.
Centraldammsuganläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Centralradioanläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Centraluranläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - centrala	Hv	x		
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - lokala	Hg		x	
Dörrkontrollanläggning – skallås	Hv	x		
Dörrkontrollanläggning - verksamhet	Hg		x	
Dörröppnare/stängare – skallås	Hv	x		
Dörröppnare/stängare – verksamhet	Hg		x	
Fastighetsnät, strukturerat – kanalisation	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – spridningsnät	Hv			
Fastighetsnät, strukturerat – stamnät	Hv	x		
Fastighetsnät, strukturerat – områdesnät	Hv	x		
Fastighetsnät, Datanät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Datanät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – stamnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Fastighetsnät, Telenät – områdesnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns
Genomräckningsskåp	Hv	x		
Hissanläggning för persontransport	Hv	x		inkl larm och telefon
Inbrottslarm	Hg		x	
Installationsbunden utrustning	Hg		x	Fast ansluten utrustning autoklaver, spolos, dragskåp etc.
Kabel-TV-system	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag
Klimatrum	Hg		x	Tex lösa kylrum, värmerum, media ingår ej
Kylanläggning – central, byggnads-gemensam	Hv	x		
Kylanläggning – lokal, verksamhets-anknuten	Hg		x	Tex Serverrum, kylrum
Kyl & frysrum inkl. maskiner	Hv	x		
Lyftanordning, stationära	Hv	x		Tex Lastkaj, miljörum
Lyftanordning, mobila	Hg		x	

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Medicinska gaser – nät	Hv	x		Gräns vid uttagspanel på vägg. Avser nät fram till uttag.
Operationsutrustning	Hg		x	Operationsbord, lampor etc.
Patientlyftar	Hg		x	
Patientsignalsystem	Hg		x	
Porttelefon, entrésignal	Hv	x		Avser endast yttre skaldörr
Reservkraftanläggning/nödbelysning	Hv	x		Testkörs regelbundet enl. myndighetskrav
Rörpostanläggning	Hv	x	x	Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Skyddsrumsinredning	Hv	x		
Snabbtelefonväxel	Hv			
Snabbtelenät	Hv			
Sopsuganläggning	Hv	x		
Sprinkleranläggning	Hv	x		Avser ej anläggning för särskilt ändamål
Sterilcentralutrustning	Hg		x	
Storköksutrustning	Hg		x	
Städcentralsutrustning, torkskåp, tvättmaskin etc	Hg		x	
Sängtvättningsanläggning	Hg		x	
Sökaranläggning	Hg		x	
Takpendel	Hg		x	Tex anestesi, kirurgpendel. Innehåller el, gas, tele etc.
Telefonväxel	Hg		x	
Transportör, box-, låd-, kedje, -säng	Hv	x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Tryckluftsanläggning - fasta nät	Hv	x		
Tryckluftsanläggning - övrigt	Hg		x	
Tvättrumsinredning, inkl tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hg		x	
	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Tvättsuganläggning	Hv	x		
Vagntvättningsanläggning	Hg		x	
Ventilationsanläggning - central	Hv	x		Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Ventilationsanläggning – verksamhet (t ex. operation etc)	Hv		x	Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Vitvaror avdelningskök/personalkök, spis, diskmaskin, kylskåp etc.	Hg		x	
Vårdrumspanel, vårdrumslister	Hv		x	Innehåller el, gas, tele etc.
Överfallsskydd	Hg		x	
2. MEDIAFÖRBRUKNING				
El		x		
Kyla – central, byggnadsgemensam		x		
Kyla – lokal, verksamhetsanknuten			x	
Medicinska gaser			x	
Vatten		x		
Värme		x		

Bilaga 3 RITNING

Hyresavtal: 4



VILLKOR FÖR BRANDSKYDD
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
Bilagenummer	Diarienummer

Fastighet

Stockholm Beckomberga 1:1

Hyresvärd

Vectura AB, 556903-0546

Hyresgäst

Region Stockholm HSF

Villkor för brandskydd

Ansvarsfördelning

Om inget annat anges under särskilda bestämmelser nedan gäller följande ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen avseende de tekniska och organisatoriska brandskyddsåtgärder som ska vidtas enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter.

Tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anordnande, installation och förebyggande underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid hyrestidens början uppfyller gällande krav på brandskydd för avsedd användning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och reparation av det tekniska brandskydd vid fel som uppstår under avtalsperioden och som inte beror på brister i Hyresvärdens förebyggande underhåll. Vidare ska hyresgästen, oberoende av vem som försett hyresobjektet med en anordning eller utrustning, kontinuerligt kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i hyresobjektet samt på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion av sådant tekniskt brandskydd. Sprinkleranordningar som har installerats i hyresobjektet av hyresvärden omfattas dock inte av hyresgästens service- och underhållsskyldighet.

Hyresvärden ansvarar för att, inom fastigheten (hyresobjektet undantaget), se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid var tid hålls fria från föremål som kan hindra dess syfte och funktion samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresgästen har motsvarande ansvar inom hyresobjektet.

Skada på grund av brister i utrustning eller anordning ska ersättas av den part som har installerat utrustningen eller anordningen. Om skadan beror på att part underlåtit att utföra eller endast bristfälligt utfört åtgärd (innefattande bl.a. nödvändiga service- och underhållsåtgärder) som denne ansvarar för ska dock den parten ersätta skadan.

Organiserat brandskyddsarbete, etc.

Parterna är medvetna om det ansvar som åligger dem vad avser att i fastigheten och i hyresobjektet upprätthålla ett tillfredsställande brandskydd. Parterna förbinder sig även att, förutom vad som anges ovan, fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand samt för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Innan mer omfattade åtgärder vidtas ska parterna samråda med varandra. Part är även skyldig att, på begäran av den andra parten, lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor och sina skyldigheter enligt gällande lag om skydd mot olyckor. Part har därutöver en skyldighet att en gång per kalenderår bereda den andre parten tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskyddet

[X] Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part är skyldig att på den andra partens begäran lämna ut de uppgifter som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet.

[ ] Hyresobjektet omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part ska genast anmäla till den andra parten om det sker sådana förändringar i fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som medför att hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten. Part ska därefter på den andra partens begäran lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Sign	Sign

Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

☐ Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

☐ Hyresgästen ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om följande ansvarsfördelning vad gäller det organisatoriska brandskyddet:

	Ansvarig:	Hyresvärden	Hyresgästen
Utbildning och information		X	☐
Övningar		X	☐
Instruktioner och rutiner		X	☐
Kontrollplaner och dokumenthantering		X	☐

Övrigt

Strider ovanstående villkor mot bestämmelse i gällande hyresavtal mellan parterna ska dessa villkor ha tolkningsföreträde.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Brandskydd - Lokal. Framtaget av Itkett AB 2013-09-17. Eftertryck förbjuds.

Kalkyl fastighetsförsäljning - Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Intäkter och kostnader i löpande priser

i tusen kronor

		Totalt		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
		LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm
	Kostnader																		
-	Bokfört restvärde	**-130 438**	**-130 438**	-130 438	-130 438														
-	Försäljningsomkostnader	**-5 300**	**-5 300**	-5 300	-5 300														
-	Övriga kostnader	**0**	**0**	0	0														
-	Avsättningar (t ex miljöskuld)	**0**	**0**	0	0														
	Köpeskilling																		
+	Intäkter försäljning (exkl tilläggsköpeskilling)	**570 000**	**570 000**	570 000	570 000														
+	Intäkter tilläggsköpeskilling	**0**	**0**	0	0														
-	Kostnadskrav från köpare på Region Stockholm	**0**	**0**	0	0														
	Förändring befintliga kostnader Region Stockholm/LFS																		
+	Minskade kapitalkostnader	**32 807**	**32 807**	6 379	6 379	10 936	10 936	10 936	10 936	4 557	4 557								
+	Minskade förvaltningskostnader	**59 135**	**59 135**	11 178	11 178	19 546	19 546	19 937	19 937	8 473	8 473								
-	Minskade hyresintäker	**-32 570**	**-14 650**	-16 200	-2 769	-8 432	-4 842	-5 570	-4 939	-2 367	-2 099								
-	Externa hyreskostnader		**-15 040**	0	-10 550		-3 590		-631		-268								
-	Övrigt (Jämkning byggmoms)	**0**	**0**																
	Resultat	**493 635**	**496 515**	435 620	438 500	22 050	22 050	25 303	25 303	10 663	10 663	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+	Risker/mervärden (utöver ovan poster)	**0**	**0**																
	Totalt affärsmässigt värde att utvärdera	**493 635**	**496 515**	435 620	438 500	22 050	22 050	25 303	25 303	10 663	10 663	0	0	0	0	0	0	0	0

Diskonterat 4 %

	Resultat	**489 540**	**492 420**	435 620	438 500	21 168	21 168	23 319	23 319	9 434	9 434	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totalt värde att utvärdera	**489 540**	**492 420**	435 620	438 500	21 168	21 168	23 319	23 319	9 434	9 434	0	0	0	0	0	0	0	0

Kalkylförutssättningar

Tillträde den 1/6 2020.

Kalkylen omfattar 3 år från tillträdesdagen.

Kalkylen bygger på de hyresavtal som finns vid tiden för tillträdet samt att inga investeringar behövs för att upprätthålla nivån under kalkyltiden.

HSF hyr lokaler för LOU-upphandlad vård tom 2021-02-28 och betalar därmed extern hyra för detta from 1/6. From 2012-03-01 antas vård enligt LOV där vårdgivaren själv betalar hyran.

HSF hyr lokaler för röntgen tom 2021-02-28 och betalar därmed extern hyra för detta from 1/6.

HSF hyr lokaler för lab och kylrum och betalar därmed extern hyra för detta from 1/6.

Årlig kostnadsutveckling antas vara 2%.