Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för tomträtten Stockholm Provröret 16 (tidigare Örnsbergs familjecentral)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av försäljning av tomträtten Stockholm Provröret 16.

Beslutsunderlag

Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2021-06-17
Köpeavtal med bilagor, inklusive köpebrev
Kalkyl

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås besluta följande.

1. Försäljningen av tomträtten Stockholm Provröret 16, i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och Region Stockholm för en köpeskilling om sjuttio miljoner kronor (70 000 000 kronor) godkänns.

2. Köpeavtalet, inklusive köpebrev, avseende tomträtten till Stockholm Provröret 16 godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende tomträtten Stockholm Provröret 16 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrevet samt att underteckna dessa.

4. Beslutet om försäljning av tomträtten Stockholm Provröret 16 justeras omedelbart.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Region Stockholm är lagfaren innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Provröret 16, med byggnaden för Örnsbergs behandlingshem. Regionen har ingen egen verksamhet i byggnaden och lokalerna är fullt uthyrda till Stockholms stad, Socialförvaltningen.

Landstingsfullmäktige ändrade 2016 kategoritillhörighet för tomträtten Stockholm Provröret 16 från strategiskt till marknadsfastighet (LS 2015-1382).

Under senhösten 2019 inleddes försäljningen av tomträtten Stockholm Provröret 16. Liksom hela samhället påverkades även försäljningen av pandemin och visningar av försäljningsobjektet var bland annat inte möjligt vilket ledde till att reviderade bud inkom först i december 2020.

Försäljningen har genomförts genom en bred marknadsföring på marknaden och genom ett villkorslöst anbudsförfarande.

Efter att budgivarna hade tagit del av försäljningsunderlaget erhölls först indikativa bud som sedan efter ytterligare information och visning bekräftades i reviderade bud.

Botrygg lämnade högst reviderat bud och genomförde en fullständig fördjupad förvärvsutredning, due diligence. Efter genomförd förvärvsutredning justerades priset till 70 Mkr.

Enligt överlåtelseavtalet frånträder Region Stockholm tomträtten Stockholm Provröret 16 den 1 september, 2021.

Tomträtten är en marknadsfastighet där regionen inte bedriver någon verksamhet. Den sammantagna bedömningen är att försäljningen har kunnat genomföras på ett korrekt sätt och att regionen har erhållit ett marknadspris för tomträtten med sammantaget goda villkor för överlåtelsen.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

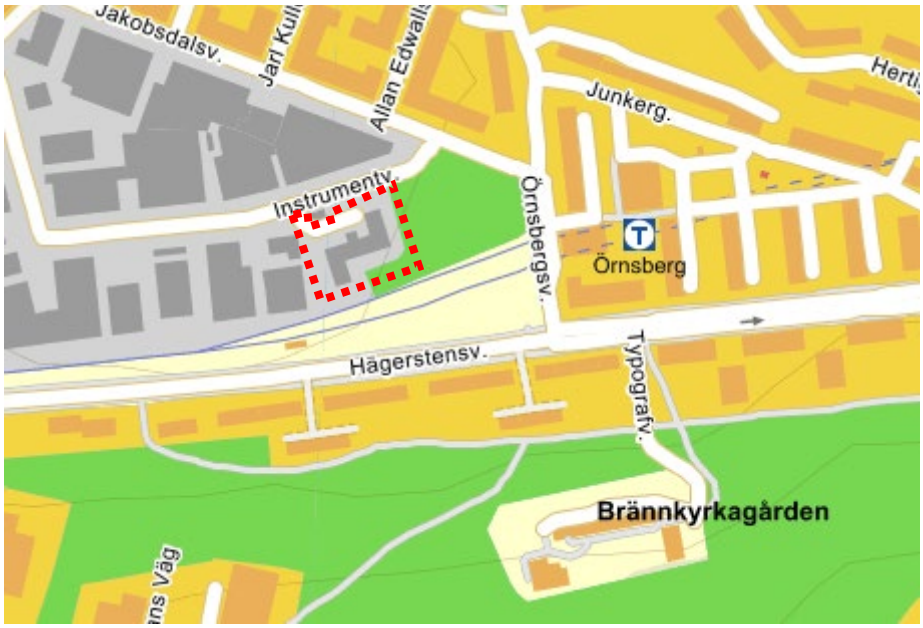
LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Bakgrund
Region Stockholm är lagfaren innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Provröret 16. Regionen har ingen egen verksamhet i byggnaden.

Tomträtten Stockholm Provröret 16, eller Örnsbergs behandlingshem, ligger i Örnsberg, Hägersten, Stockholm.



Karta Eniro

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

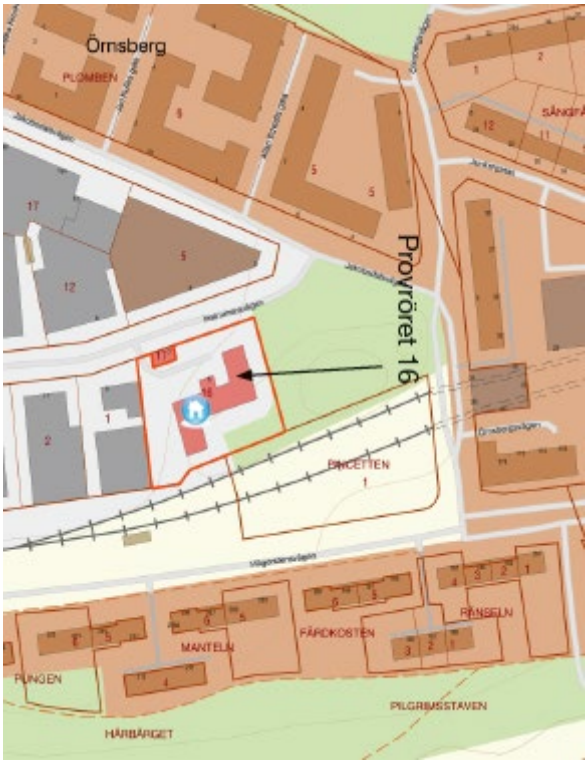
2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden



Fastighetskarta, ur försäljningsmaterialet.

På tomträtten finns en byggnad med en uthyrbar area om cirka 1800 kvadratmeter. Samtliga lokaler är uthyrda till Stockholms stad, Socialförvaltningen, som behandlingshem, slutenvård för behandling av personer med missbruksproblem och psykisk ohälsa. Vid försäljningen överlåts hyresavtalen knutna till tomträtten till den nya ägaren och hyresgästen har fortsatt samma rättigheter och skyldigheter som idag.

Region Stockholm äger tomträtten till fastigheten Stockholm Provröret 16 och Stockholms stad äger fastigheten. Genom tomträttsavtalet styr fastighetsägaren ändamålet och användning av tomträtten. Tomträttsavgälden sätts även utifrån ändamål och användning. För att ändra användningen av en tomträtt behövs bland annat både en ny detaljplan samt ett nytecknat tomträttsavtal med en avgäld som baseras på ett eventuellt nytt ändamål och användning.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Landstingsfullmäktige ändrade 2016 kategoritillhörighet för tomträtten Stockholm Provröret 16 från strategisk till marknadsfastighet (LS 2015-1382).

Överväganden
Under hösten 2019 inleddes en process för försäljningen av tomträtten Stockholm Provröret 16.

För att regionen ska erhålla marknadspris för tomträtten samt säkerställa efterlevnaden av bland annat EU regler om otillåtet statsstöd, ska objektet marknadsföras brett på den öppna marknaden och överlåtelsen ska sedan föregås av ett villkorslöst anbudsförfarande.

En transaktionsrådgivare anlitades för att driva försäljningsprocessen och marknadsföra objektet på den öppna marknaden. Informationsinsamling och uppdatering av den tidigare insamlade fastighetsinformationen pågick under hösten 2019 och vintern 2020 och under vintern 2020 marknadsfördes försäljningsobjektet via transaktionsrådgivarnas marknadsföringskanaler, nätverk och kundregister samt genom annonsering i externa kanaler så som dagspress.

Indikativa bud inkom i februari 2020. Försäljningsprocessen påverkades därefter på flera sätt av Coronapandemin. Hyresgästen, Socialförvaltningen, Stockholms stad, hade med sin verksamhet ett strikt besöksförbud från och med våren 2020 vilket omöjliggjorde visningar och gjorde att hela försäljningsarbetet pausades. Under oktober 2020 återupptogs försäljningsarbetet då hyresgästen kunde medge visningar av lokalen. I december inkom budgivarna med reviderade bud.

Botrygg AB inkom med det högsta budet och fick därmed inleda due diligence, fördjupad undersökning eller fördjupad förvärvsutredning, av tomträtten. Den fördjupade undersökningen pågick under både vintern och våren med bland annat utredningar kring tomträtten med äldre överenskommelser med Stockholms stad samt driftkostnader och mediaförbrukning. En differens i kostnaderna för media, framförallt el och fjärrvärme, jämfört med det initiala underlaget identifierades av köparen vilket föranledde en justering av priset.

Under den senare delen av den fördjupade utredningen inleddes slutförhandling mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket utmynnade i köpeavtal med bilagor, se vidare bilaga 1.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Försäljningen av tomträtten Stockholm Ingulv 1, Spånga Familjecentral, drevs parallellt med denna försäljning via samma transaktionsrådgivare men som två separata försäljningar. Det fanns med andra ord möjlighet att lämna bud på ett av objekten eller på båda objekten men då med separata bud för respektive objekt.

Köpare av tomträtten Stockholm Provröret 16 är Botrygg Förvaltningsfastigheter AB, 556730-2905. Botrygg är ett privat bygg-och fastighetsbolag som inriktar sig på hyres- och bostadsrätter samt samhällsfastigheter. Koncernen förvaltar cirka 4500 bostäder och ett femtiotal samhällsfastigheter. Se vidare www.botrygg.se.

Köparen tillträder tomträtten den 1 september enligt överlåtelseavtalet.

Locum AB:s ansvar för drift och skötsel kvarstår fram till tillträdet.

Ekonomiska konsekvenser

När Fastighets- och servicenämndens beslut vunnit laga kraft och köpekontraktet undertecknats erhåller Region Stockholm 7 miljoner kronor, motsvarande 10 procent av köpeskillingen.

På tillträdesdagen skall köparen till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen, 63 miljoner kronor, mot att regionen utfärdar köpebrev.

Total resultateffekt för Region Stockholm av försäljningen av tomträtten Stockholm Provröret 16 över den kommande fyraårsperioden uppgår till 55 360 000 kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Motsvarande resultatpåverkan för Landstingsfastigheter är 55 699 000 kronor. Ytterligare detaljer framgår ur kalkyl, bilaga 2.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-05-28

FSN dnr 2021-0277

LOC dnr 2019-0893

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB
Regionledningskontoret, registrator

KÖPEAVTAL

AVSEENDE TOMTRÄTTEN TILL FASTIGHETEN STOCKHOLM PROVRÖRET 16

MELLAN

REGION STOCKHOLM

OCH

BOTRYGG FÖRVALTNINGSFASTIGHETER AB

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 BAKGRUND 4

2 DEFINITIONER 4

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING 6

4 KÖPESKILLING 6

5 KOSTNADER OCH INTÄKTER 6

6 TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN ... 7

7 SKADA PÅ TOMTRÄTTEN OCH FÖRSÄKRING 7

8 TILLTRÄDET 8

9 SÄLJARENS GARANTIER 9

10 FRISKRIVNING 12

11 BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING 13

12 TREDJEMANSKRAV 15

13 KÖPARENS GARANTIER 16

14 HYRESAVTAL 17

15 STÄMPELSKATT M.M. 17

16 MERVÄRDESSKATT 18

17 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN 18

18 MEDDELANDEN 18

19 SEKRETESS 19

20 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR 20

21 KOSTNADER 20

22 ÖVERLÅTELSE 20

23 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER 20

24 PROPRIEBORGEN 22

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

BILAGOR

Bilaga 2.A	Datarumsmaterialet
Bilaga 5.2	Likvidavräkning
Bilaga 8.3 (a)	Köpebrev
Bilaga 9.2.3	Fastighetsregistret
Bilaga 9.2.8	Energideklaration
Bilaga 9.2.12	Överenskommelse med Stockholms stad
Bilaga 9.3.1	Hyresavtalen
Bilaga 13.2	Köparens registreringsbevis

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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) Botrygg Förvaltningsfastigheter AB, Box 335, 581 03 Linköping, org.nr 556730–2905 (”Köparen”).

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

1 BAKGRUND

1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Provröret 16 (”Tomträtten”).

1.2 Säljaren vill nu överlåta Tomträtten till Köparen och Köparen vill förvärva Tomträtten från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.

2 DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

”Avtal” avser detta köpeavtal och samtliga bilagor därtill;

”Avtalsdagen” avser den dag Köparen och Säljaren har undertecknat Avtalet;

”Bankdag” avser sådan dag då affärsbanker i Sverige håller öppet för allmänheten;

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

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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

"Förlust" avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Köparen.

"Garantierna" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 9;

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

"Hyresavtalen" avser samtliga de hyresavtal som finns avseende Tomträtten per Tillträdesdagen och som framgår av Datarumsmaterialet och finns förtecknade i Bilaga 9.3.1;

"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 5.2;

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

"Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;

"Regionen" avser Region Stockholm;

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

"Säljarens Konto" avser Säljarens bankkonto i Swedbank med clearingnummer 8901–1 och kontonummer 903 434 294;

"Tillträdet" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 8;

"Tillträdesdagen" avser den dag som infaller tio (10) Bankdagar efter att villkoret i punkt 17.1 har uppfyllts, dock tidigast den 1 september 2021;

"Tomträtten" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"Undertecknandedagen" avser den dag Köparna undertecknar Avtalet för att det ska kunna ligga till grund för beslut enligt punkt

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

17.1, vilket kommer ske i samband med att Parterna är överens om Avtalets innehåll.

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

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

3.2 Innehavet av Tomträtten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köpeskillingen har betalats och köpebreven har överlämnats.

4 KÖPESKILLING

4.1 Köpeskillingen för Tomträtten uppgår till sammanlagt sjuttiomiljoner (70 000 000) kronor (”Köpeskillingen”).

4.2 Köparen ska erlägga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens Konto enligt följande:

(a) ett belopp som sjumiljoner (7 000 000) (”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 KOSTNADER OCH INTÄKTER

5.1 Kostnader för och intäkter från Tomträtten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter från Tomträtten för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Motsvarande fördelning ska göras avseende skatter, driftskostnader och övriga utgifter.

5.2 Säljaren ska på tillträdesdagen ta fram en likvidavräkning enligt mall i Bilaga 5.2 (”Likvidavräkning”). I likvidavräkningen ska, så långt det är möjligt, en fördelning mellan Köparen och Säljaren av de kostnader och intäkter som härrör från Tomträtten ske enligt

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

punkt 5.1. Likvidavräkningsbeloppet ska regleras mellan Parterna samtidigt med Köpeskillingens erläggande.

5.3 Inkomst eller utgift som rätteligen skulle ha intagits i Likvidavräkningen och som uppkommer eller blir känd först efter Tillträdesdagen ska omedelbart regleras mellan parterna i enlighet med principerna i punkt 5.1. Sådant anspråk ska dock meddelas nittio (90) dagar efter Tillträdesdagen varefter rätten till anspråk enligt denna punkt 5.3 är förfallen.

6 TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Tomträtten 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, ändra eller träffa nya Hyresavtal, ingå andra väsentliga avtal eller fatta eller verkställa viktigare beslut angående Tomträtten.

7 SKADA PÅ TOMTRÄTTEN OCH FÖRSÄKRING

7.1 För det fall Tomträtten på grund av en inträffad skada har skadats eller försämrats under tiden från det att Köparen undertecknat Avtalet och fram till och med Tillträdesdagen ska Avtalet ändå stå fast och Köparen vara skyldig att erlägga Köpeskillingen enligt Avtalet om inte annat framgår av punkt 7.3.

7.2 Köparen ska då hantera samtliga frågor i anledning av skada och försäkringsanspråk. 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.

7.3 Om Tomträtten drabbas av skada eller försämring före eller på Tillträdesdagen där den uppskattade kostnaden för åtgärdandet och den direkta skadan (inklusive hyresbortfall och bortfall av hyrestillägg), efter tillgodoräknande av försäkringsersättning samt erläggande av självrisk, överstiger ett belopp om 11 250 000 kronor har vardera Part rätt att frånträda Avtalet utan någon ersättnings-

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

skyldighet mot den andra Parten. Eventuella fullgjorda prestationer ska därvid återgå och Handpenningen återbetalas utan dröjsmål.

8 TILLTRÄDET

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

8.2 På Tillträdesdagen ska Köparen till Säljaren erlägga den resterande delen av Köpeskillingen justerad med balansen i Likvidavräkningen enligt punkt 5.2 med Tillträdesdagen som valuteringsdag.

8.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

(a) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknat och bevittnade köpebrev i original avseende Tomträtten enligt mall i Bilaga 8.3 (a) och till Köparen överlämna övriga handlingar nödvändiga för att Köparen ska erhålla full lagfart för Tomträtten;

(b) överlämna alla icke pantsatta fysiska pantbrev till Köparen och släppa alla icke pantsatta elektroniska pantbrev avseende Tomträtten och, om något pantbrev är pantsatt, överlämna en skriftlig leveransförbindelse till Köparen utställd av nuvarande panthavare avseende alla pantsatta fysiska och elektroniska pantbrev avseende Tomträtten;

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

(d) överlämna nycklar och samtliga handlingar beträffande Tomträtten som finns i Säljarens besittning och som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Tomträtten, såsom Hyresavtalen, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, allt material avseende pågående fastighetsreglering och alla andra existerande handlingar och avtal för Tomträtten. 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.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

8.4 Köparens betalningar som anges ovan i punkterna 4.2 och 8.2 ska göras till fullo utan rätt för Köparen att innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren.

8.5 Om Tillträde inte kommer till stånd och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive skyldigheter i punkterna 8.2 och 8.3 ska Köparen, vid Säljarens bristande uppfyllelse, eller Säljaren, vid Köparens bristande uppfyllelse, vara berättigad att omedelbart häva detta Avtal. Säljaren ska vid Köparens bristande uppfyllelse ha rätt att behålla erlagd Handpenning. Någon annan påföljd än vad som anges i denna punkt har Parterna inte rätt att göra gällande.

8.6 Samtliga åtgärder enligt punkterna 8.2 och 8.3 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. Tillträdet ska inte anses ha skett förrän alla åtgärder enigt punkterna 8.2 och 8.3 ovan har blivit fullgjorda eller den relevanta Parten har avstått från att kräva fullgörande av dem

8.7 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 8.2 och 8.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

9 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Bortsett från garantin i punkt 9.1.1 som lämnas på Avtalsdagen avser övriga garantier förhållandena per Tillträdesdagen.

9.1 Säljaren

9.1.1 Villkorat av lagakraftägande beslut enligt punkt 17.1 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.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

9.2 Tomträtten m.m.

9.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren innehavare till Tomträtten.

9.2.2 Sådana föremål på Tomträttens mark och i Tomträttens anläggningar och byggnader, som enligt jordabalken kan vara industri-, fastighets- eller byggnadstillbehör, ägs av Säljaren och tillhör Tomträtten, undantaget sådan egendom som ägs av hyresgäst. Om det finns egendom på Tomträtten som till hör Säljaren och som inte ska överlåtas till Köparen ska sådan egendom vara avlägsnad från Tomträtten senast på Tillträdesdagen.

9.2.3 Tomträtten besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, av andra servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Tomträtten och Tomträtten har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter utöver vad som framgår av utdragen ur fastighetsregistret, Bilaga 9.2.3, Datarumsmaterialet, Hyresavtalen och i övrigt av detta Avtal.

9.2.4 Det finns inga inteckningar i Tomträtten.

9.2.5 Bebyggelse tillhörande Tomträtten har uppförts i enlighet med gällande bygg- mark- och rivningslov, tillämpliga planer och myndighetsbeslut och Tomträtten används i enlighet med nyss nämnda lov, planer och beslut;

9.2.6 Alla för Tomträtten förfallna tomträttsavgälder, avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarksersättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad och fjärrvärmeanslutningskostnad m.m. är betalda.

9.2.7 Vid fall det föreligger anmärkningar i de rapporter eller protokoll över besiktningar, inspektioner och kontroller avseende Tomträtten som upptas i Datarumsmaterialet, ska dessa vara åtgärdade av Säljaren senast på Tillträdesdagen eller annan senare dag som Parterna överenskommer.

9.2.8 Energideklaration i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för Tomträtten har upprättats, Bilaga 9.2.8.

9.2.9 På Tillträdesdagen finns det inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Tomträtten, och

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

såvitt Säljaren känner till förväntas inte heller något sådant föreläggande.

9.2.10 Det finns ingen pågående tvist, skiljeförfarande, tvist i hyresnämnden, medlingsförfarande, skatte- eller avgiftsprocess avseende Tomträtten per Tillträdesdagen och Såvitt Säljaren känner till är inte heller några sådana tvister att förvänta på grund av omständighet som inträffat innan Tillträdesdagen.

9.2.11 Tomträtten är inte föremål för expropriation eller liknande åtgärd och, Såvitt Säljaren känner till, har inga förberedande åtgärder vidtagits eller är att förvänta avseende expropriation eller liknande åtgärd.

9.2.12 Den överenskommelse som Säljaren ingått med Stockholms stad och som bilagts härtill som Bilaga 9.2.12 utgör inte en del av Tomrättsavtalet och kommer således inte bli gällande mot Köparen.

9.2.13 Erforderligt systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete har bedrivits och dokumenterats avseende Tomträtten och samtliga de skyldigheter som följer av lagen (2003:778) om skydd mot olyckor samt tillämpliga förordningar och föreskrifter med stöd därav har uppfyllts.

9.2.14 Tomträtten är försäkrad till och med Tillträdesdagen i enlighet med vad som framgår av Datarumsmaterialet och det finns per Avtalsdagen inga oreglerade försäkringsfall.

9.2.15 Det föreligger inga åtaganden mot entreprenörer eller leverantörer, vilket kan innebära ändring av Tomträtten, fullgörande av förpliktelse eller utgivande av ersättning.

9.3 Hyresavtalen

9.3.1 De på Tillträdesdagen för Tomträtten gällande Hyresavtalen framgår av Datarumsmaterialet och är förtecknade i Bilaga 9.3.1.

9.3.2 Samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena framgår av Hyresavtalens ordalydelse och Datarumsmaterialet och utöver detta finns inga åtaganden såvitt avser hyresförhållandena som inte kommer att åtgärdas före Tillträdesdagen.

9.3.3 Ingen hyresgäst har rätt till hyresnedsättning, återbetalning av hyra eller annan ersättning från hyresvärden grundad på omständighet

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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.

9.3.4 Samtliga hyror för Tomträtten har aviserats i enlighet med Bilaga 9.3.1.

9.3.5 Inga Hyresavtal som avser lokaler på Fastigheterna har per Avtalsdagen sagts upp till villkorsändring eller avflyttning eller upphört av annan anledning och såvitt Säljaren känner till är inte sådana uppsägningar alternativt upphöranden att förvänta.

9.3.6 Såvitt Säljaren känner till förekommer inga andrahandsuthyrningar på Tomträtten utöver vad som framgår av Datarumsmaterialet.

9.3.7 Samtliga hyresgästanpassningar, entreprenader och/eller andra arbeten som har beställts av Säljaren avseende Tomträtten är färdigställda och godkända genom slutbesiktning.

9.4 Personal

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

9.5 Miljö

Säljaren har 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.

9.6 Information

Uppgifterna i Datarumsmaterialet är i den utsträckning som Säljaren kan bedöma fullständiga och korrekta. Det har inte medvetet utelämnats någon information som för en normal köpare är av betydelse vid ett förvärv av Tomträtten.

10 FRISKRIVNING

10.1 Tomträtten säljs i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 9 ovan friskriver Köparen Säljaren

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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. 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.

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

10.3 Utöver vad som anges i punkt 9.5 har Säljaren inget miljöansvar avseende Tomträtten eller för att det uppstår kostnader för Köparen att genomföra utredning och/eller efterbehandling av Tomträtten eller vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder. Samtligt historiskt och framtida miljöansvar och därtill kommande ersättningsskyldighet för vidtagande av åtgärder på Tomträtten övertas av Köparen på Tillträdesdagen.

11 BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

11.1 Säljaren har inte, varken uttryckligen eller underförstått, något ansvar utöver Garantierna i Avtalet och Köparen har inte förlitat sig på någon annan information beträffande Tomträtten än Garantierna i Avtalet och Datarumsmaterialet.

11.2 Köparen har genomfört en undersökning (s.k. due diligence) av Tomträtten. Köparen har beretts tillfälle att ta del av samtliga de handlingar och uppgifter rörande Tomträtten som omfattas av Datarumsmaterialet. Säljaren är inte ansvarig för Brist om Köparen upptäckt eller bort upptäcka avvikelsen vid sin undersökning av Datarumsmaterialet.

11.3 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. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande Förlusten krona för krona samt med beaktande av vad som i övrigt

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

anges i denna punkt 11. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.

11.4 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.

11.5 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller tillämpad vinstmultipel.

11.6 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om det sammanlagda beloppet för Bristerna överstiger 200 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Vid beräkning av ersättningen ska endast enskilda Brister överstigande 25 000 kronor tas i beaktande. Förluster som är hänförbara till samma grund ska räknas som en Förlust.

11.7 Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande tjugofem (25) procent av Köpeskillingen.

11.8 Begränsningarna i punkt 11.6 och 11.7 ska inte tillämpas avseende Brist i Garanti enligt punkten 9.2.1 (Innehav av Tomträtten) och 9.2.4 (Inga inteckningar).

11.9 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 11.9 ska inte tillämpas avseende Brist i Garanti enligt punkterna 9.2.1 (Innehav av Tomträtten) och 9.2.4 (Inga inteckningar).

11.10 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 Tomträtten eller som framgår av Datarumsmaterialet;

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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

(a) om Bristen eller avvikelsen täcks eller skulle ha täckts av försäkring om sedvanlig och adekvat försäkring bibehållits av Köparen och ersättning utbetalas till Köparen av försäkringsgivaren eller skulle ha utbetalats till Köparen om anspråket hade gjorts under sådan försäkring; och

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

11.11 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 har rätt till ersättning från tredje man ska Säljaren lämna ersättning för Förlusten med ett belopp justerat för sådan faktisk avdragsrätt och/eller ersättning.

12 TREDJEMANSKRAV

12.1 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 11.9;

(b) inte medge ansvar eller ingå avtal, förlikning eller kompromiss med tredje man avseende sådant krav eller beslut utan att på förhand erhålla Säljarens skriftliga samtycke;

(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 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 anställda hos Köparen samt till Tomträtten, lokaler, bokföringsmaterial, dokumentation och register, samt

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, för att möjliggöra för Säljaren och dess rådgivare att undersöka grunden för sådant krav, att bestrida sådant krav och att bedriva domstolsprocess med anledning av sådant krav;

(f) på Säljarens begäran och bekostnad tillåta Säljaren (om Säljaren så önskar) att:

(i) bedriva alla förhandlingar, tvister och domstolsprocesser med tredje man avseende sådant krav och tillhandahålla Säljaren och dess rådgivare alla fullmakter och det biträde som Säljaren och dess rådgivare skäligen begär för att möjliggöra för Säljaren och dess rådgivare att bestrida krav och på lämpligt sätt driva en process; eller

(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.

12.2 Den Part som bedriver förhandlingen, tvisten eller processen avseende ett tredjemanskrav i enlighet med punkten 12.1 ska tillse att Säljaren eller Köparen, såsom följer av sammanhanget, 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.

13 KÖPARENS GARANTIER

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

13.2 Köparen är vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag. Köparens registreringsbevis framgår av Bilaga 13.2. 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.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

13.3 Köparen (i) har varken ansökt om eller 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.

13.4 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.

13.5 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.

14 HYRESAVTAL

14.1 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.

15 STÄMPELSKATT M.M.

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

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

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

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

16 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). Beloppet ska överföras till Säljarens Konto med angivande av referens ”Provröret 16”.

17 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN

17.1 Överlåtelsen av Tomträtten enligt detta Avtal är villkorad av att Fastighets – och Servicenämnden i Region Stockholm genom beslut, som förväntas fattas den 17 juni 2021, som senare vinner laga kraft beslutar att godkänna försäljningen av Tomträtten enligt detta Avtal.

17.2 För det fall ovanstående villkor i punkten 17.1 inte har uppfyllts senast den 31 december 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 18.

18 MEDDELANDEN

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

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Med kopia till (ej att anses som meddelande):

Flood Herslow Holme Advokatbyrå

Att. Advokat Johan Jacobsson

Box 7615

103 94 Stockholm

joja@fhhlaw.se

Till Köparen: Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

Att: Adam Cocozza/Simon Cocozza

Box 335

581 03 Linköping

adam.cocozza@botrygg.se
simon.cocozza@botrygg.se

19 SEKRETESS

19.1 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.

19.2 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.

19.3 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

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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.

19.4 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.

20 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

20.1 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.

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

21 KOSTNADER

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

22 ÖVERLÅTELSE

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

23 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

23.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

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

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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

Plats/datum:	Plats/datum:
Region Stockholm	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
_____	_____
	Adam Cocozza
	/enligt fullmakt/

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

24 PROPRIEBORGEN

För Köparens åtaganden enligt detta Avtal går undertecknad i borgen såsom för egen skuld tills betalning sker. Vid tvist ska bestämmelserna i punkten 23 ovan gälla.

Plats/datum:

Botrygg AB, org.nr 556804–0561

_____

Adam Cocozza

/enligt fullmakt/

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Bilaga 2.A (”Datarumsmaterialet”)

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Datarum Provröret - Botrygg

1. Basinformation

Fastighetstaxering Provröret.pdf
FDS Provöret 16 (2019).pdf
Tomtkarta Provröret 16.pdf

2. Hyresavtal

Avtal hyreskontrakt.pdf

3. Tomträttsavtal

Servitut

Avtalsservitut_Fjärrvärmeledning.pdf
Belastningar Provröret 16.pdf
LOC 0905_0490, ny överenskommelse om ledningsrätt för vatten och starkström.pdf

Tomträttsavtal

Avgäld okt-dec 2019 örnsberg.pdf
Provröret 16 Tomträttsavtal komplett.pdf
Tomträttsavtal 1994-07-01.pdf
Tomträttsavtal.pdf
överenskommelse om tomträttsavtal.pdf

4. Ekonomi

Drift och skötsel kostnader 2018.xlsx
driftkostnader Örnsberg.xlsx
Örnsberg sammanställning hyresavtal.xlsx

5. Besiktningar, myndighetskrav

Brandlarm

4483_001.pdf
RBL19-92801 (0139-01) Sign.pdf

Elrevision

Elektriska NÑmnden - intyg 2019.pdf

Energideklaration

812469-deklaration.pdf
812469-sammanfattning-InstrumentvÑgen_5.pdf

Signerat AC
Transaktion 09222115557447524131

812469-sammanfattningar.pdf

Hiss

Besiktningsintyg Ørnsberg Hiss .pdf

Besiktningsprotokoll hiss 2020-01-16.pdf

Miljöinventering

Fältprotokoll_Ornbergs.pdf

Mifo 1 ôrnsbergs behandlingshem 2006-01-26.pdf

Ovk

OVK ôrnsberg.pdf

PCB

Provr̂iret_BekrÑftelse_PCB_invent.pdf

Radon

ôrnsberg behandl.hem radonrapport.pdf

Skyddsrum

Besiktningsanmärkningar Ørnsbergs Behandlingshem 2019-04-25.pdf

ôrnsberg utdrag REQS.pdf

6. Underhåll

Kopia av LU fr Landlord.xlsx

Planerat underhÜll Kopia av LU fr Landlord.xlsx

7. Detaljplan

SBK_Genomförandebeskrivning.pdf

SBK_Planbeskrivning_Provröret_kvAlbatrossen.pdf

SBK_Plankarta_kvAlbatrossen_mm_Provröret.pdf

8. Ritningar

Fasad mot norr.TIF

Fasad mot väst.TIF

Fasad mot öst och söder.TIF

Plan 0.TIF

Plan 1.TIF

Plan 2.TIF

Plan 3.TIF

Situationsplan Provröret.TIF

Signerat AC

Transaktion 09222115557447524131

Takplan.TIF

9. Svar Q&A 20200402

Q&A Provröret 20200402.pdf
RR 2019 Provröret.xlsx

10 Avtalsutkast

UTKAST Provröret 200505.docx

11. Q&A 2021-02-10

avhjälpta brandanmärkningar.pdf
Intyg hiss.pdf
Kostnadssammanställning 2020 Provöret.xlsx

Punkt 3.1 & 3.2 2021-02-26

Fastighetsbildning Provröret 16.pdf
Inskrivning tomträtt.pdf
Ledningsrätt Provröret.pdf
Servitutsavtal Fjärrvärme Provröret.pdf
Q&A.docx
RR 2020 Örnsberg mediakosnader o dyl.docx
Signerade protokoll Brandrevision Örnsberg.pdf
Åtg_protokoll_Veolia 2016-02-03 Brand.pdf
Örnsberg behandl.hem radonrapport.pdf

12 Byggström

Byggström

13. Svar El/ värmefakturor 2020-03-10 ink tomträttsfaktura

0001_e9031ac5-2f80-4ca2-9e4c-33c45bbe1dad.html
b903b7c7-0684-4071-b57b-9f463e9c1973_1950c4b0-f695-4982-a66a-988197fa6c45.html
Korr konto Bokföringsorder - Dalen och Örnsberg Fjärrvärme.xlsx.eml
Örnsberg elfakturor 2020.xlsx

14. Q&A Provröret 2021-03-29

Besiktningsprotokoll Hiss Örnsberg.pdf
drift örnsberg 2017-2020.xlsx
Fastighetsbildning Provröret 16.pdf

Signerat AC
Transaktion 09222115557447524131

Inskrivning tomträtt.pdf
Ledningsrätt Provröret.pdf
Mediaförbrukning Ornsberg-20210315.pdf
QA5 Ornsberg.docx
Servitutsavtal Fjärrvärme Provröret.pdf
Tomträttsavtal.pdf

15. Fakturor Fjärrvärme

Ver 36486795.pdf
Ver 36489300.pdf
Ver 36492059.pdf
Ver 71000714.pdf
Ver 71000724.pdf
Ver 71002512.pdf
Ver 71006086.pdf
Ver 71011541.pdf
Ver 71024036.pdf
Ver 71026326.pdf
Ver 71028609.pdf
Ver 71031555.pdf
Ver 71034013.pdf

16. Uppdaterat avtal

UTKAST Provröret 200507.docx

17. Utkast avtal Provröret 210519

Provröret_210519_FHH.docx
UTKAST Provröret 210507 - Provröret_210519_FHH.PDF

Signerat AC
Transaktion 09222115557447524131

Bilaga 5.2 Likvidavräkning

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

PRELIMINÄR LIKVIDAVRÄKNING

Fastighetsbeteckning	**Kommun**	**Län**	**Avtalsdag**	**Tillträdesdag**
Stockholm Provröret 16	Stockholm	Stockholm	2021-#-#	2021-#-#

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

Köpare
Botrygg Förvaltningsfastigheter AB, Box 335, 581 03 Linköping, org.nr 556730–2905

SÄLJAREN TILLGODO		**KÖPARNA TILLGODO**	
Köpeskilling enligt köpeavtal	70 000 000	Erlagd handpenning	7 000 000
		Av säljaren aviserade hyror enligt underlag för [månad]	[Belopp]
		Erlägger kontant på tillträdesdagen	[Belopp]
SUMMA	70 000 000	**SUMMA**	[Belopp]

Parterna förbinder sig, om det senare skulle framkomma felaktigheter i den preliminära likvidavräkningen, att omedelbart vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

Den preliminära likvidavräkningen är upprättad i två (2) exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Region Stockholm

_____

[Namn]

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

_____

[Namn]

Bilaga 8.3 (a) Köpebrev

KÖPEBREV

Säljare:	Region Stockholm, org.nr 232100–0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm (”Säljaren”)
Köpare:	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB, Box 335, 581 03 Linköping, org.nr 556730–2905 (”Köparen”)
Tomträtt:	Stockholm Provröret 16
Köpeskilling:	70 000 000 kronor
Överlåtelse:	Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen tomträtten till fastigheten Stockholm Provröret 16
Kvittens:	Köpeskillingen kvitteras härmed

_____

Stockholm / 2021 Stockholm / 2021

Region Stockholm Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

_____ _____

[Namn] [Namn]

Säljarens företrädares egenhändiga namnteckningar ovan bevittnas härmed:

_____ _____

Bilaga 9.2.3 Fastighetsregistret

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

ROSENGREN

STOCKHOLM PROVRÖRET *:16

Utdragsdatum	2021-05-26
Fastighet	STOCKHOLM PROVRÖRET *:16 Godkänd FR: 2011-03-21 Godkänd IR: 2016-04-14 Aktualitetsdatum IR: 2021-05-25 Upplåten med tomträtt.
Distrikt	Hägersten
Ursprung	STOCKHOLM HÄGERSTEN 1:1
Adress	Instrumentvägen 5 12653 Hägersten Kommundel: Hägersten
Areal	Land: 3 344 kvm Vatten: - kvm Totalt: 3 344 kvm

Koordinater fastighet

Omr.	N-koord	E-koord	Karta
1	6577872.7	670009.5	-

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
Avstyckning (*A4)	1993-11-24	0180-A101/1993
Ledningsåtgärd	2011-03-21	0180K-2010-11307

Rättigheter grunduppgifter

Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
Last	Avtalsservitut Beskr: Ledningar fjärrvärme	Se beskrivning	01-im2-2000/9072.1
Last	Ledningsrätt	Vatten	0180k-2010-11307.1
Last	Ledningsrätt	Starkström	0180k-2010-11307.2

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan Kv Albatrossen M M Registreringsdatum: 2005-06-14	2007-12-06	0180k-p2005-03845

msf002 20140115 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

ROSENGREN & Co
Linnégatan 76
115 23 Stockholm

Tel: 08-545 66 290
Fax: 08 660 91 20
e-post: info@rosengren.se

Organisationsnr: 556610-1340
Säte: Stockholm
www.rosengren.se

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Lagfarter

Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret 8189 10420 Stockholm Andel: 1/1	1972-06-14	72/550
Övriga fångeshandlingar 1972-06-12, Andel: 1/1	1972-06-14	72/550

Anmärkning: ID-nummer kompletterat
Dagboksnr: 83/18812

Tomträtt

Inskriven:	1994-07-07	Aktnummer:94/33011
Upplåtelsedag:	1994-07-01	Ändamål:Behandlingshem
Årlig avgäld:	121 400 Kr	Avgäldsperiod: 10 år från 1994-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum: 2054-07-01 därefter med 40 års perioder
Ny avgäld 13/3492
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Tomträttsinnehav

Innehavare	Inskrivningsdag	Aktbeteckning
232100–0016 REGION STOCKHOLM Box 22 550 10422 Stockholm Andel 1/1 94/33012	1994-07-07	94/33012

Inteckningar

Besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

Inskrivning

Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
1	2000-02-25	00/9072	Avtalsservitut
	LEDNINGAR FJÄRRVÄRME		

Taxering

Taxeringsenhet: 823 - Specialenhet vårdbyggnad

Id för tax.enhet:	171703-1	Markvärde:	- tkr
Taxering genomförd:	2019	Byggnadsvärde:	- tkr
		Summa taxvärde:	- tkr
		Areal:	3 344 kvm

Hel registerfastighet

msf002 20140115 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

ROSENGREN & Co
Linnégatan 76
115 23 Stockholm

Tel: 08-545 66 290
Fax: 08 660 91 20
e-post: info@rosengren.se

Organisationsnr: 556610-1340
Säte: Stockholm
www.rosengren.se

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

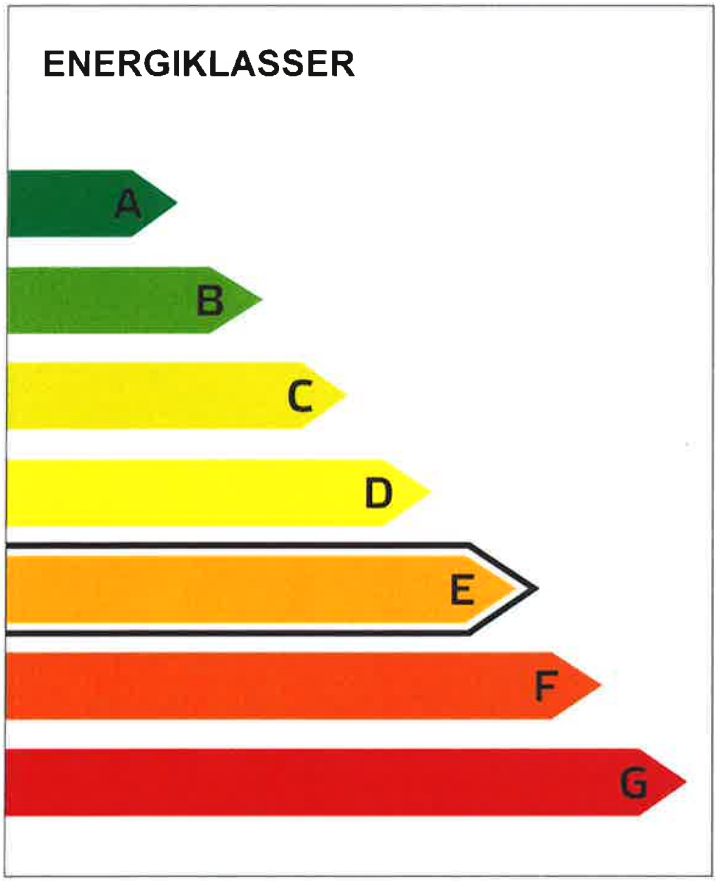
Bilaga 9.2.7 Energideklaration

sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Instrumentvägen 5, 126 53 Hägersten
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1995
Energideklarations-ID: 812469





DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda:
174 kWh/m² och år

Krav vid uppförande av ny byggnad [mars 2015]:
Energiklass C, 116 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se/energideklaration

Sammanfattningen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.

Energideklarationen är utförd av:
Magnus Stjerndahl, Aktea Energy AB, 2017-12-20

Energideklarationen är giltig till:
2027-12-20

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Boverket

Energideklaration

Version: 2.4
Dekl.id: 812469

Byggnadens ägare - Kontaktuppgifter

Ägarens namn	Organisationsnummer	Utländsk adress
Locum	232100-0016	☐

Adress	Postnummer	Postort
Box 17201	104 62	Stockholm

Land	Telefonnummer	Mobiltelefonnummer
	08-123 170 00	

E-postadress
locum@locum.se

Byggnadens ägare - Övriga

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	O.B.S! Småhus i bostadsrätt ska deklareras av bostadsrättsföreningen.
Stockholm	Stockholm	☐ Egna hem (privatägda småhus)

Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)	Egen beteckning
Provröret 16	

Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	829424	Adressuppgifter är fel/saknas ☐

Adress	Postnummer	Postort	Huvudadress
Instrumentvägen 5	12653	Hägersten	◉

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori
823 - Specialenhet, vårdbyggnad		Lokalbyggnader
Byggnadens komplexitet (•) Enkel ( ) Komplex	Byggnadstyp Friliggande	Nybyggnadsår 1995

Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)	Verksamhet Fördela enligt nedan:	Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
2183 m²		
Avarmgarage m²	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan) 1	Hotell, pensionat och elevhem	
	Restaurang	
Antal våningsplan ovan mark 2	Kontor och förvaltning	
Antal trapphus 1	Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Antal bostadslägenheter	Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
	Köpcentrum	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera? ( ) Ja (•) Nej	Vård, dygnet runt	30
	Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	70
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader 1,62 l/s,m²	Skolor (förskola-universitet)	
	Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion ( ) Ja (•) Nej	Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
	Övrig verksamhet - ange vad	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne? (•) Nej ( ) Ja enligt 3 kap KML ( ) Ja enligt SBM-förordningen	**Summa**	100
Är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? (•) Nej ( ) Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser ( ) Ja, är utpekad i annan typ av dokument ( ) Ja, egen bedömning		

Energianvändning

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

1612 - 1711

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

☐

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

			Mätt värde	Fördelat värde
Fjärrvärme (1)	236000	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	○	○
Energi för uppvärmning och varmvatten[1] (Σ1)	236000	kWh		
Varav energi till varmvattenberedning	4366	kWh	○	◉
Fjärrkyla (14)		kWh	○	○

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

Eldningsolja	10 000 kWh/m³
Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)
Stadsgas	4 600 kWh/1 000 m³
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 ska inte vara normalårskorrigerade

			Mätt värde	Fördelat värde
Fastighetsel[2] (15)	106256	kWh	○	◉
Hushållsel[3] (16)		kWh	○	○
Verksamhetsel[4] (17)	86719	kWh	○	◉
El för komfortkyla (18)	5110	kWh	○	◉
Tillägg komfortkyla[5] (19)	0	kWh		
Byggnadens energianvändning[6] (Σ3)	347366	kWh		
Byggnadens elanvändning[7] (Σ4)	111366	kWh		

Finns solvärme? ○ Ja ◉ Nej
Ange solfångararea: m²
Beräknad energiproduktion: kWh/år

Finns solcellsystem? ○ Ja ◉ Nej
Ange solcellsarea: m²
Beräknad elproduktion: kWh/år

Ort (Energi-Index)	Normalårskorrigerat värde (Energi-Index)[8]
Stockholm	378904 kWh

Energiprestanda	...varav el	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (statistiskt intervall)
174 kWh/m², år	51 kWh/m², år	116 kWh/m², år	135 - 191 kWh/m², år

[1] Summa 1-13 (Σ1)
[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 och BFS 2011:6)
[6] Enligt definition i Boverkets byggregler (Summa 1-15, 18-19 (Σ3))
[7] Den el som ingår i byggnadens energianvändning (Summa 7-13,15,18-19 (Σ4))
[8] Underlag för energiprestanda

Uppgifter om ventilationskontroll

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

[10] Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

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

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	(●) Ja	( ) Nej
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning
30 Bq/m3	Långtidsmätning enligt SSM	2014-02-24

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 812469)

Styr- och reglerteknisk

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

Installationsteknik
- ☐ 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
- ☐ Installation av solvärme
- ☐ Installation av solceller
- ☐ Annan åtgärd

Byggnadsteknik
- ☐ 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
111619 kWh/år	0,02 kr/kWh

Beskrivning av åtgärden

Reducera ventilationsflödet, inom ramen för projekterade värde, så att luftflödet anpassas till rådande verksamhet i byggnaden. Inför zonspjäll där så behövs. Uppskattningsvis sänks luftflödet från 1,62 l/s och m2 till 0,85 l/s och m2.

Övrigt

Har byggnaden deklarerats tidigare?	○ Ja ◉ Nej
Har byggnaden besiktigats på plats? ◉ Ja ○ Nej	Vid nej, vilket undantag åberopas Kommentar Byggnaden är besiktigad på plats tillsammans med driftspersonal. Byggnaden är OVK-besiktigad 2015-04-28 med resultat Godtagbart.

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna
Vid besiktningen upplevdes byggnaden som varm, uppmätt till 20-23 grader, vilket indikerar möjlighet att optimera värmekurvan. Man bör i samband med detta även utföra injustering av värmesystem inklusive byte av uttjänta termostatventiler.

Expert

Förnamn	Efternamn	
Magnus	Stjerndahl	
Datum för godkännande	E-postadress	
2017-12-20	magnus.stjerndahl@aktea.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
5218	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
Aktea Energy AB		

Bilaga 9.2.12 Överenskommelse med Stockholms Stad

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

STOCKHOLMS STAD

GATU- OCH FASTIGHETS-KONTORET

Mellan Stockholms gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och Stockholms läns landsting genom Locum AB på förvaltningsuppdrag, nedan kallat bolaget, har i anslutning till denna dag träffat avtal om tomträttsupplåtelse av fastigheten Provröret 16 i Hägersten träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

1. Om beslut vinner laga kraft att den psykiatriska behandlingsverksamheten på fastigheten ska kvarstå i landstingets regi och om staden så begär förbinder sig bolaget såsom tomträttshavare till fastigheten Provröret 16 att uppta förhandlingar om eventuellt övertagande av fastigheten med äganderätt. Överenskommes köp av fastigheten skall bolaget snarast efter överenskommen tillträdesdag ansöka om och bekosta dödning av tomträtten hos tingsrättens inskrivningsenhet i Stockholm.

2. Skall däremot verksamheten överföras på staden äger staden rätt att begära att tomträtten dödas. Bolaget skall då medge detta utan ersättning för marken.

3. Dödas tomträtten skall staden ersätta bolaget för produktionskostnaderna för uppförd bebyggelse och andra anläggningar på fastigheten.

4. Träffas en övergripande överenskommelse om ersättningsformerna vid överlåtelse av den psykiatriska behandlingsverksamheten på staden skall denna i tillämpliga delar i stället gälla för tomträttsfastigheten Provröret 16.

5. Detta avtal får inte inskrivas.

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

Stockholm 1994 - 06 - 23

För gatu- och fastighetsnämnden

.....

.....

Stockholms läns landsting genom
Locum AB på förvaltningsuppdrag

.....

.....

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Bilaga 9.3.1 Hyresavtalen

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Tilläggshyreskontrakt nr 30557

Loc 1707- 0755

TILLÄGGSHYRESKONTRAKT

till grundhyreskontrakt nr 30557
Fastighet: Provröret 16 **Byggnadsnr:** 92801

Mellan Stockholms läns landsting, genom Locum AB, nedan kallad Hyresvärd, och Socialförvaltningen Stockholm Stad, nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

§1 Avtalstiden ändras till 2018-01-01 – 2020-12-31

§2 Uppsägning av detta avtal ska ske minst 9 månader före avtalstidens utgång, i annat fall är avtalstiden förlängd med 36 månader varje gång.

§3 Bashyran ändras till 3 710 000 kr per år.

§4 Ny bilaga Ansvarsfördelning Brandsäkerhetsfrågor

I övrigt skall hyresavtalets villkor fortsatt gälla.

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

Ort/datum Stockholm 2017-08-31	Ort/datum Stockholm 2017-06-22
Hyresvärd För Stockholms läns landsting genom Locum AB	Hyresgäst Socialförvaltningen Stockholm Stad
Namnförtydligande MARIANNE STENUNG MARIE BOSTAD	Namnförtydligande
Befattning FASTIGHETSCHEF. FASTOR	Befattning t f förvaltningschef

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 30557

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Stockholms läns landsting, landstingsfastigheter Stockholm	Personnr/orgnr 232100-0016
Hyresgäst	Stockholms stad, socialtjänstförvaltningen, HVB vuxna	Personnr/orgnr 212000-0142
Lokalens adress m m	Kommun: Stockholm; Fastighetsbeteckning: Provröret 16	
	Gata: Instrumentvägen 9; Trappor/hus; Lägenhet nr	
	Aviseringsadress	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Behandlingshem	
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan / m²; Kontorsarea i plan / m²; plan / m²; Lagerarea i plan / m²; Övrig area plan ca / m² 1809	
	Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. Bilaga 2 ☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).	
	☐ tillfart för bil för i- och urlastning; ☐ plats för skylt; ☐ plats för skyltskåp/ automat; ☐ parkerings-plats(er) för ... bil(ar); ☐ garage-plats(er) för ... bil(ar); ☐	
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga	
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
Ledningar för telefoni	☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger ☒ till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.	
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.	
Ledningar för datakommunikation	☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt ☒ operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.	
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.	
Hyrestid	Från och med den 2002-01-01	Till och med den 2007-12-31
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång	
	I annat fall är kontraktet förlängt med 5 år för varje gång.	
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen	
	Varmvatten tillhandahålles ☒ hela året ☐ inte alls ☐	

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 91645006-221334. Ver nr: 2.0. Licensierad till: Locum AB.

Sign Sign

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 2.758.725:- per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul — Bilaga 1
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul — Bilaga
VA-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul — Bilaga
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations-anläggning ersätts i enlighet med bifogde klausul — Bilaga
El	☒ ingår i hyran ☐ hyresgästen har eget abonnemang
Trapp-städning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☒ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. ☒ hushållsavfall ☐ lysrör ☐ hårda plastförpackningar ☐ grovsopor ☐ metallförpackningar ☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall ☐ komposterbart avfall ☒ ofärgade glasförpackningar ☐ ..... ☒ tidningspapper ☒ färgade glasförpackningar ☐ ..... ☐ batterier ☒ pappförpackningar ☐
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ enl bil — Bilaga
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran ☐ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse — Bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 100 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 91645006-221334. Ver nr: 2.0. Licenserad till: Locum AB.

Sign Sign

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 30557

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.**

Mervärdesskatt (moms)	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på Postgiro nr Bankgiro nr 793-2312
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.
Underhåll m m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning Dock att hyresgästen svarar för Bilaga ☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Bilaga ☒ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga 3
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☒ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga 4
Myndighetskrav m m	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 91645006-221334, Ver nr: 2.0. Licensierad till: Locum AB.

Sign Sign

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL Nr 30557

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.**

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc

Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.

Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☐ skyltfönster ☒ entrédörrar ☐ skyltar ☐

☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

Låsanordningar

Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

Force majeure

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

Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den | Bilaga

Särskilda bestämmelser

| Bilaga

Hyresavtalet är giltigt endast om nuvarande hyresgäst säger upp gällande avtal.

Åtgärder i lokalen 5

Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, 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
Stockholm 2021-03-25	Stockholm
Hyresvärd	**Hyresgäst**
Stockholms läns landsting, landstingsfastigheter Stockholm	Stockholms stad, socialtjänst-förvaltningen, HVB vuxna
Namnförtydligande ~~Frida Stannow~~ Tommy Lenberg	Namnförtydligande Dag Helin

Överens-kommelse om avflyttning

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

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst

Överlåtelse

Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på

Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr

Ovanstående överlåtelse godkännes

Ort/datum	Hyresvärd

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 91645006-221334. Ver nr: 2.0, Licenserad till: Locum AB.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

INDEXKLAUSUL
för lokal
Anvisningar se sida två.

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 30557	I fastigheten Provröret 16
Hyresvärd	Stockholms läns landsting, landstingsfastigheter stockholm genom Locum AB	
Hyresgäst	Stockholms stad, socialtjänstförvaltningen, HVB vuxna	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 2.758.725:- skall 75 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. – *För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.* – *För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.* – *Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år* 1994 . Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2001-02-25 Hyresvärd Stockholms läns landsting, landstingsfastigheter Stockholm genom Locum AB Tommy Lenberg	Ort/datum Stockholm Hyresgäst Stockholms stad, socialtjänst-förvaltningen, HVB vuxna Hyresgäst

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 91645006-221334, Ver nr: 2.0, Licensierad till : Locum AB

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Anvisningar till indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på omstående sida).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

a) Antag att bashyran är 75 000 kr/år och är anpassad till oktoberindex 1996, som är 255,9. Oktoberindex för 1998 är 257,3.

1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 255,9 är 1,4.
2) 1,4 dividerat med bastalet 255,9 ger en kvot på 0,0055 (dvs 0,55%).
3) Denna kvot 0,0055 (dvs 0,55%) multiplicerad med bashyran 75 000 kr blir 410 kr, vilket alltså blir tillägget för år 1999 enligt klausulen.

b) Antag att bashyran istället är anpassad till 1997 års oktoberindex som är 259,6.

1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 259,6 är negativ och föranleder därmed inget tillägg. Det i avtalet angivna hyresbeloppet gäller.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Bilaga nr 3 1(4)
Kontrakt nr 30557

2001-07-02
rev 2001-08-15

KRYSSLISTA MELLAN HYRESVÄRD OCH HYRESGÄST
Avseende ägar- och kostnadsansvar för skötsel, underhåll och mediaförbrukning

Denna lista redovisar vilket tjänstebud respektive vilka funktioner som gäller för lokalen.

- Alla tjänster markerade med ett kryss i kolumnen "Bastjänst" **ingår** i den överenskomna hyran i förekommande fall.
- Kryss i kolumnen "Tilläggstjänst" indikerar tjänster/funktioner som betalas separat.
- De tjänster som ej är upptagna i listan utförs av Hyresgästen.

För bastjänst, dvs tjänsteutbud som ingår i hyran, svarar Hyresvärden även för reinvesteringen om inte annat anges.

Förändring påkallad av hyresgäst avseende tekniska system eller befintlig utformning bekostas av hyresgäst.

Installation av utrustning eller inredning som skall installeras fast i byggnad eller anslutas till befintliga installationer får endast ske efter godkännande av hyresvärden och av hyresvärden godkänd entreprenör.

Sådant som ej regleras i denna krysslista regleras i första hand av gränsdragningslista för tidigare genomfört projekt alternativt Sprirapport 224.

Avser befintliga tjänster/funktioner vid den tidpunkt då hyresavtal tecknades.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgäst

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Avtal stödtjänst finns	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			
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv/Hg	x			Ändringar pga verksamhetsförändringar bekostas av hg
Orienteringstavlor	Hv		x		
Parkering	Hv	x			
Skötsel o underhåll		x			
Stängsel, grindar	Hv	x			
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x			
Väg/renhållning		x			
Ytterbelysning	Hv	x			

Signatur (hyresgäst)

Signatur (hyresvärd)

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Avtal stödtjänst finns	Anmärkning
1B BYGGNADER					
Allmän tillsyn		x			
Allmänna utrymmen, entréhallar etc	Hg		x		Möbler, blommor etc.
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x			Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x		Avsedda för hyresgästs specifika verksamhet
Byte av lampor/lysrör			x		Avser hyresgästens lokal allmänbelysning samt arbetsplatsbelysning. Armatur för allmänbelysning ägs av hyresvärd.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen,	Hv/Hg		x		Utformning skall godkännas av hv
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)		x			
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar mm)		x			
Jour/beredskap - bastjänster		x			Insatstiden i enlighet med av hv tillämpade normer. För högre krav erfordras tilläggsavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc	Hv	x			
Lås - fastighet inkl el-lås, kodlås	Hv	x			Skallås
Lås - verksamhet, inkl el-lås, kodlås	Hg		x		Avser låscylindrar, elslutblock etc.
Låsadministration - verksamhet			x		
Markiser, utvändiga persienner etc	Hv	x			
Persienner (invändiga) , inre solavskärmning, mörkläggning etc.	Hg		x		
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		Hg ansvarar för intern transport, rengöring av kärl, vagnar etc.
Sophämtning – hushållsavfall		x			Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – tidningspapper		x			Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – metallförpackningar			x		Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – glasförpackningar (färgade och ofärgade)		x			Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – pappförpackningar		x			Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – hårda plastförpackningar			x		Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – storköksavfall			x		Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – riskavfall			x		Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – grovsopor			x		Se hyresavtal § emballage och sophämtning
Sophämtning – farligt avfall			x		Se hyresavtal § emballage och sophämtning, tex lysrör, kylskåp
Utrymningsplaner	Hv	x			
Utrymningsskyltar	Hv	x			
1C INSTALLATIONER					
Allmänbelysning - fast installerad	Hv	x			Belysning avsedd att ge rum dess grundläggande ljus.
Avbrottsfri kraft (UPS), verksamhet	Hg		x		Avser aggregat som försörjer verksamhetens utrustning/installationer
Belysning verksamhet, arbetsplats etc.	Hg		x		
Belysning hänvisningsskyltar.	Hv	x			Ändringar pga verksamhetsförändringar bekostas av hg
Blandare	Hv	x			
Brandlarmssystem	Hv	x			

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Avtal stödtjänst finns	Anmärkning
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x		Gäller ej lösa släckare i allmänna utrymmen.
Centrala driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc.	Hv	x			
Centraldammsuganläggning	Hv		x		Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras med tilläggshyra.
Centralradioanläggning	Hv	x			Avser befintlig anläggning, vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras med tilläggshyra. Avser nät fram till uttag
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, Telenät – kanalisation	Hv/Hg	x			
Fastighetsnät, Telenät – spridningsnät	Hv/Hg		x		
Fastighetsnät, Telenät – stamnät	Hv/Hg		x		
Fastighetsnät, Telenät – områdesnät	Hv/Hg		x		
Hissanläggning för persontransport	Hv	x			inkl larm och telefon
Hissar som lyftanordning	Hg		x		T ex vid lastkaj
Inbrottsskydd	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 med tilläggshyra. Avser nät fram till uttag
Klimatrum	Hg		x		Tex lösa kylrum, värmerum, media ingår ej
Kyl & frysrum inkl. maskiner	Hv		x		
Operationsutrustning	Hg		x		Operationsbord, lampor etc.
Patientlyftar	Hg		x		
Patientsignalsystem	Hg		x		
Porttelefon, entrésignal	Hv		x		Avser endast skaldörr
Reservkraftanläggning/nödbolysning	Hv	x			Testkörs regelbundet. Uppfyller svensk standard 4371002
Skyddsrumsinredning	Hv	x			
Släckanläggning för speciellt ändamål (brand)	Hg		x		Ex laboratorier, datorsystem
Snabbtelefonväxel	Hg		x		
Snabbtelenät	Hg		x		
Sprinkleranläggning	Hv	x			Avser ej anläggning för särskilt ändamål
Sterilcentralutrustning	Hg		x		
Storköksutrustning	Hg		x		
Telefonväxel	Hg		x		
Telenläggningar - övriga			x		
Tvättrumsinredning, inkl tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hv		x		
Ventilationsanläggning - allmän	Hv	x			Anpassning pga ombyggnad, ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av hg.
Ventilationsanläggning - speciell (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.	Hv		x		

Signatur Hyresvärd

Signatur Hyresgäst

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Avtal stödtjänst finns	Anmärkning
Överfallsskydd	Hg		x		
2 MEDIAFÖRBRUKNING					
El		x			
Komfortkyla			x		
Processkyla			x		T ex i lab, serverutrymmen, kyl- och frysrum
Medicinska gaser			x		
Vatten		x			
Värme		x			

Signatur Hyresgäst

Signatur Hyresgäst

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Bilaga 4 **till hyreskontrakt nr** 30557

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum Stockholm 2021-02-25	Ort/datum Stockholm
Hyresvärd Stockholms läns landsting, landstingsfastigheter Stockholm	Hyresgäst Stockholms stad, socialtjänstförvaltningen, HVB vuxna
Namnförtydligande ~~Frida Stannow~~ Tommy Lenberg	Namnförtydligande Dag Helin

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 16, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare, utgörande bilaga till formulär 12B Hyreskontrakt för lokal. Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 91645006-221334. Ver nr: 2.0. Licensierad till: Locum AB.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Bilaga 6 till hyresavtal 30557 mellan
Stockholms läns landsting genom
Locum AB och Socialtjänsten Stockholms stad

Bilaga skapad 2005-10-03
Bilaga senast ändrad 2013-11-22

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Bilaga nr 5 1(1)
Kontrakt nr 30557

Stockholm HVB Vuxna
ANKOM
2001 -08- 22

2001-07-02
rev 2001-08-15

ÅTGÄRDSLISTA MELLAN NUVARANDE HYRESGÄST OCH INFLYTTANDE HYRESGÄST

Nuvarande hyresgäst, SVSO, kommer innan avflyttning att bekosta följande åtgärder:

Entréplan:

- montering av uppställningsmagnet på befintligt dörrparti, kopplat till brandlarm
- nytt dörrparti lika befintligt
- tillskapande av dusch samt WC ca 4*1,5 m, nya utrymmet kaklas

Plan 1

- rum 148 ny vägg upp till valv med 35 dB dörr, anpassning av ventilation och belysningständning
- flyttning av 4 st garderober, komplettering av socklar

Ovanstående arbeten kommer att vara färdigställda senast 1 oktober 2001.

Ort/datum Stockholm 2001-09-25	Ort/datum Stockholm
Hyresvärd Stockholm läns landsting, landstingsfastigheter Stockholm	Hyresgäst Stockholms stad, socialtjänstförvaltningen, HVB vuxna
Namnförtydligande ~~Frida Stannow~~ Tommy Lenberg	Namnförtydligande Dag Helin

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Ansvaret för byggnaders och verksamheters brandskydd är delat mellan Locum, som är fastighetsägarens representant, och hyresgästen.

Detta dokument beskriver ansvarsfördelningen mellan Locum och hyresgästerna och fungerar som komplement till hyresavtalet.

Byggnadstekniskt brandskydd

En byggnad är uppdelad i flera så kallade brandceller. En brandcell kan vara ett eller flera rum, en hisstrumma eller liknande. Brandceller är omgärdade och avdelade av byggnadstekniskt brandskydd.

Byggnadstekniskt brandskydd består av byggnadsdelar som ska motstå eller förhindra spridning av brand eller rök under en viss given tid. Det kan till exempel vara brandavskiljande dörrar (branddörrar), väggar och liknande.

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.

Locum ansvarar för att brandceller i lokalerna är tätade vid inflyttning och efter arbeten som utförts i Locums regi.

Hyresgästen ansvarar själv för att egna arbeten inte sätter brandcellerna i lokalerna ur spel. Därför får inte en dörr tas bort innan det har säkerställts att den inte är en branddörr. Samma gäller brandavskiljande väggar. Om hyresgästen efter hyresvärdens skriftliga godkännande borrar hål för kabeldragningar och liknande är det också hyresgästens ansvar att dessa hål tätas på ett typgodkänt sätt och med ett typgodkänt material.

Brandlarm

Det finns flera olika typer av brandlarm och detektorer. I vissa lokaler finns det bara brandlarm i korridorer och utrymningsvägar, medan det i andra finns larm och detektorer överallt. Detektorer kan antingen reagera på rök eller på värme som överstiger 70°C.

Locum ansvarar för att de obligatoriska myndighetskontrollerna och -provningarna genomförs på fastighetens brandlarm. Detta sker både genom periodiska kontroller som genomförs av driftentreprenören och genom revisionsbesiktningar genomförda av besiktningsföretag. Revisionsbesiktningar görs en gång per år.

Hyresgästen ansvarar för att personalen har bra kunskap om brandlarmets funktion och vilka åtgärder som ska vidtas vid larm.
Hyresgästen får inte sätta brandlarmet ur spel genom att till exempel täcka för detektorer eller på annat sätt skada larmets funktion.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Sprinkler

Sprinkler är sprinklerhuvuden och rör som är fyllda med vatten. Dessa är normalt placerade i taket. Sprinklerhuvudet löser ut när det blir varmare än cirka 68° C. Varje sprinklerhuvud har individuell utlösning, vilket innebär att huvudena var för sig måste nå 68° C för att lösas ut. Det betyder att ett huvud kan lösas ut utan att något annat gör det.

Locum ansvarar för att obligatoriska myndighetskontroller och provningar genomförs på fastighetens sprinklersystem. Detta sker både genom periodiska kontroller som genomförs av driftentreprenören och genom revisionsbesiktningar genomförda av besiktningsföretag. Revisionsbesiktningar görs en gång per år.

Hyresgästen 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.

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

Utrymningsskyltar

Utrymningsskyltar ska visa utrymningsväg. Det finns olika typer av skyltar, efterlysande (det vill säga självlysande), belysta och genomlysta.
Genomlysta skyltar är försedda med batteribackup. Vid strömavbrott lyser de minst 60 minuter.

Locum ansvarar för installation av utrymningsskyltar och dess funktion, till exempel att byta ljuskälla vid behov.

Hyresgästen ansvarar för att skyltarna inte är blockerade. De ska vara fullt synliga i utrymningsvägen och visa rätt riktning. Om en skylt inte lyser ska hyresgästen anmäla detta till aktuell driftentreprenör.

Utrymningsvägar

Utrymningsvägar ska vara fria från hinder och leda vidare ut i det fria alternativt till annan säker plats.

Locum ansvarar för att lokalerna har rätt nödutrymningsfunktion när de tas i bruk.

Hyresgästen ansvarar för att se till att nödutgångar och vägar till dem inte är blockerade samt att dörrarna är lätta att öppna utan verktyg. Utrymningsvägen ska vara fri hela vägen och hyresgästen får därför inte blockera vägen med t.ex. möbler, vagnar, avfall, ankommande gods o.s.v.

Brandventilation

Brandgasventilation ska förhindra rökspridning genom att antingen stänga spjäll eller starta särskilda fläktar för att ventilera ut brandrök. I trapphus finns det rökluckor som behövs för att räddningstjänsten ska kunna ventilera ut trapphuset för säker utrymning vid brand.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Locum ansvarar för kontroller av brandventilationen och åtgärder om fel uppstår. Detta sker genom periodiska kontroller genomförda av driftentreprenören och genom myndighetsbesiktning.

Hyresgästen får inte sätta brandspjäll och liknande brandventilation ur funktion. Ett brandspjäll som inte fungerar släpper igenom rök och eld mellan brandceller vilket innebär att brandens skador ökar.

Lokala släckredskap

På ett sjukhus finns två sorters släckredskap, dels inomhusbrandposter, dels handbrandsläckare. Inomhusbrandpost är en slang kopplad till en kallvattenledning och upplindad på rulle som sitter i ett skåp. Det får aldrig vara mer än 25 meter från ett släckredskap till ett annat. Handbrandsläckarna kan vara av olika typ beroende på verksamhet. De innehåller antingen skum, kolsyra vatten eller pulver.

Locum ansvarar för att inomhusbrandpost eller brandsläckare finns i gemensamma ytor som till exempel hisshallar och entréer. Driftentreprenören kontrollerar brandposterna och släckarna genom periodiska kontroller. En gång per år utförs teknisk kontroll av släckredskapen.

Hyresgästen ansvarar för att det finns släckredskap i de egna lokalerna samt för kontroll av desamma. En gång per år ska hyresgästen ombesörja teknisk kontroll av släckredskapen.

Ritningar, utrymningsplaner och dokumentation

Ritningar, utrymningsplaner och annan dokumentation om fastigheten upprättas av fastighetsägaren, i det här fallet Locum. Dokumentationen beskriver brandcellsindelning, utrymningsvägar och hur byggnaden är konstruerad ur brandskyddssynpunkt.

Locum ansvarar för att ritningar, utrymningsplaner, orienteringsritningar för brandlarm och sprinkler, driftinstruktioner samt brandskyddsbeskrivningar upprättas eller revideras vid om-, till- och nybyggnader. Detta för att fungera som underlag för fastighetsägarens och hyresgästens systematiska brandskyddsarbete samt för att en så säker räddningsinsats som möjligt ska kunna ske.

Hyresgästen ansvarar för att utrymningsplaner för egna lokaler stämmer överens med rådande förhållanden. Det innebär att planerna ska uppdateras när till exempel brandsläckare tillkommer, flyttas eller tas bort.

Gasflaskor och brandfarlig vara

För att hantera gasflaskor och brandfarliga varor i en lokal kan det ibland behövas tillstånd både för verksamheten och för fastighetsägaren. Detta beror på mängd brandfarlig vara och regleras genom Lagen om brandfarliga och explosiva varor, SFS 2010:1011.

Locum ansvarar för gasflaskor och brandfarliga varor som krävs för de fastighetstekniska systemen. Detta kan till exempel gälla diesel till reservkraftsaggregaten. I vissa fall krävs tillstånd från kommunen gällande brandfarlig vara. I sådana fall krävs också att en person har ansvaret för varan. Om tillstånd krävs, ansöker Locum om detta och utbildar även ansvarig personal.

Hyresgästen ansvarar för egna gasflaskor och brandfarliga varor. Det är den totala volymen inom verksamheten som avgör om tillstånd krävs eller ej. Oxygen (syrgas)

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

räknas inte som brandfarlig vara utan är en brandunderhållande gas. Gasflaskor ska förvaras och skyltas enligt AFS 2001:4.

Skriftlig redogörelse för brandskyddet

I lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) stadgas att ägare av fastighet skall upprätta och inge en skriftlig redogörelse för brandskyddet till den kommun där fastigheten är belägen. Nyttjanderättshavare (hyresgäst) skall ge ägaren de uppgifter som denne behöver för att fullgöra sin skyldighet. Är det fråga om anläggning där s.k. farlig verksamhet bedrivs, skall i stället den som bedriver verksamheten upprätta och inge skriftlig redogörelse till kommunen. Ägaren skall vid farlig verksamhet ge den som utövar verksamheten de uppgifter som behövs för fullgörandet av dennes skyldigheter. Räddningsverket har utfärdat föreskrifter (SRVFS 2003:10) och allmänna råd (SRVFS 2004:4) om skriftlig redogörelse för brandskyddet.
I föreskriften och i de allmänna råden ges tillämpningsanvisningar och kommentarer till lagtexten.
Locums arbete med de skriftliga redogörelserna behandlas i en rutin med därtill hörande instruktion. Rutin och instruktion finns i Locums riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete.

Locum ansvarar för att upprätta och inge skriftlig redogörelse för brandskyddet till kommunen där respektive fastighet är belägen. Den skriftliga redogörelsen skall omfatta uppgifter om fastigheten och dess byggnader, det tekniska och organisatoriska brandskyddet för såväl fastigheten och dess byggnader, som de verksamheter som bedrivs inom fastigheten. Uppgifter från hyresgästerna skall ligga till grund för redogörelsen. Vid farlig verksamhet skall uppgifter om den aktuella byggnaden samt om det tekniska och organisatoriska brandskyddet lämnas till hyresgästen.

Locum tillhandahåller en webbtjänst för upprättande av skriftliga redogörelser för brandskyddet. Locums handläggare liksom hyresgästerna ges tillträde till tjänsten genom inloggning på webbplatsen srb.locum.se/admin.

Hyresgästen ansvarar för att lämna uppgifter om sitt brandskydd till Locums kundansvarige eller till en inom Locum särskilt utsedd handläggare. Uppgifterna skall omfatta det tekniska och organisatoriska brandskyddet för all verksamhet som hyresgästen bedriver och i förekommande fall även sådan verksamhet som dennes hyresgäster i andra hand bedriver. Hyresgästen svarar vid farlig verksamhet för att upprätta och inge skriftlig redogörelse för brandskyddet till kommunen där verksamheten bedrivs.

Ordning och reda

Locum och hyresgästen har ett gemensamt ansvar att hålla ordning i gemensamma lokaler, som till exempel kulvertar, hisshallar och korridorer. Ansvaret innebär att inte belamra lokalerna med till exempel möbler, kartonger, skräp och annat som hindrar framkomst. Förhindrad framkomst kan få förödande konsekvenser, både vad gäller skada på människor och material. Hindret kan antingen öka hastigheten på brandförloppet eller hindra räddningspersonal att komma fram till nödställda personer.

För ytterligare information om brandsäkerhetsarbete i Stockholms läns landstings lokaler, kontakta Locums kundansvarige för aktuell fastighet, tel. 08-123 170 00.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Bilaga 4 till hyresavtal 30557 mellan
Stockholms läns landsting genom
Locum AB och Socialtjänsten Stockholms stad

Bilaga skapad 2005-10-03
Bilaga senast ändrad 2013-11-22

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Ansvaret för byggnaders och verksamheters brandskydd är delat mellan Locum, som är fastighetsägarens representant, och hyresgästen.

Detta dokument beskriver ansvarsfördelningen mellan Locum och hyresgästerna och fungerar som komplement till hyresavtalet.

Byggnadstekniskt brandskydd

En byggnad är uppdelad i flera så kallade brandceller. En brandcell kan vara ett eller flera rum, en hisstrumma eller liknande. Brandceller är omgärdade och avdelade av byggnadstekniskt brandskydd.

Byggnadstekniskt brandskydd består av byggnadsdelar som ska motstå eller förhindra spridning av brand eller rök under en viss given tid. Det kan till exempel vara brandavskiljande dörrar (branddörrar), väggar och liknande.

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.

Locum ansvarar för att brandceller i lokalerna är tätade vid inflyttning och efter arbeten som utförts i Locums regi.

Hyresgästen ansvarar själv för att egna arbeten inte sätter brandcellerna i lokalerna ur spel. Därför får inte en dörr tas bort innan det har säkerställts att den inte är en branddörr. Samma gäller brandavskiljande väggar. Om hyresgästen efter hyresvärdens skriftliga godkännande borrar hål för kabeldragningar och liknande är det också hyresgästens ansvar att dessa hål tätas på ett typgodkänt sätt och med ett typgodkänt material.

Brandlarm

Det finns flera olika typer av brandlarm och detektorer. I vissa lokaler finns det bara brandlarm i korridorer och utrymningsvägar, medan det i andra finns larm och detektorer överallt. Detektorer kan antingen reagera på rök eller på värme som överstiger 70°C.

Locum ansvarar för att de obligatoriska myndighetskontrollerna och -provningarna genomförs på fastighetens brandlarm. Detta sker både genom periodiska kontroller som genomförs av driftentreprenören och genom revisionsbesiktningar genomförda av besiktningsföretag. Revisionsbesiktningar görs en gång per år.

Hyresgästen ansvarar för att personalen har bra kunskap om brandlarmets funktion och vilka åtgärder som ska vidtas vid larm. Hyresgästen får inte sätta brandlarmet ur spel genom att till exempel täcka för detektorer eller på annat sätt skada larmets funktion.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Sprinkler

Sprinkler är sprinklerhuvuden och rör som är fyllda med vatten. Dessa är normalt placerade i taket. Sprinklerhuvudet löser ut när det blir varmare än cirka 68° C. Varje sprinklerhuvud har individuell utlösning, vilket innebär att huvudena var för sig måste nå 68° C för att lösas ut. Det betyder att ett huvud kan lösas ut utan att något annat gör det.

Locum ansvarar för att obligatoriska myndighetskontroller och provningar genomförs på fastighetens sprinklersystem. Detta sker både genom periodiska kontroller som genomförs av driftentreprenören och genom revisionsbesiktningar genomförda av besiktningsföretag. Revisionsbesiktningar görs en gång per år.

Hyresgästen 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.

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

Utrymningsskyltar

Utrymningsskyltar ska visa utrymningsväg. Det finns olika typer av skyltar, efterlysande (det vill säga självlysande), belysta och genomlysta. Genomlysta skyltar är försedda med batteribackup. Vid strömavbrott lyser de minst 60 minuter.

Locum ansvarar för installation av utrymningsskyltar och dess funktion, till exempel att byta ljuskälla vid behov.

Hyresgästen ansvarar för att skyltarna inte är blockerade. De ska vara fullt synliga i utrymningsvägen och visa rätt riktning. Om en skylt inte lyser ska hyresgästen anmäla detta till aktuell driftentreprenör.

Utrymningsvägar

Utrymningsvägar ska vara fria från hinder och leda vidare ut i det fria alternativt till annan säker plats.

Locum ansvarar för att lokalerna har rätt nödutrymningsfunktion när de tas i bruk.

Hyresgästen ansvarar för att se till att nödutgångar och vägar till dem inte är blockerade samt att dörrarna är lätta att öppna utan verktyg. Utrymningsvägen ska vara fri hela vägen och hyresgästen får därför inte blockera vägen med t.ex. möbler, vagnar, avfall, ankommande gods o.s.v.

PS

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Brandventilation

Brandgasventilation ska förhindra rökspridning genom att antingen stänga spjäll eller starta särskilda fläktar för att ventilera ut brandrök. I trapphus finns det rökluckor som behövs för att räddningstjänsten ska kunna ventilera ut trapphuset för säker utrymning vid brand.

Locum ansvarar för kontroller av brandventilationen och åtgärder om fel uppstår. Detta sker genom periodiska kontroller genomförda av drift-entreprenören och genom myndighetsbesiktning.

Hyresgästen får inte sätta brandspjäll och liknande brandventilation ur funktion. Ett brandspjäll som inte fungerar släpper igenom rök och eld mellan brandceller vilket innebär att brandens skador ökar.

Lokala släckredskap

På ett sjukhus finns två sorters släckredskap, dels inomhusbrandposter, dels handbrandsläckare. Inomhusbrandpost är en slang kopplad till en kallvattenledning och upplindad på rulle som sitter i ett skåp. Det får aldrig vara mer än 25 meter från ett släckredskap till ett annat. Handbrandsläckarna kan vara av olika typ beroende på verksamhet. De innehåller antingen skum, kolsyra vatten eller pulver.

Locum ansvarar för att inomhusbrandpost eller brandsläckare finns i gemensamma ytor som till exempel hisshallar och entréer. Driftentreprenören kontrollerar brandposterna och släckarna genom periodiska kontroller. En gång per år utförs teknisk kontroll av släck-redskapen.

Hyresgästen ansvarar för att det finns släckredskap i de egna lokalerna samt för kontroll av desamma. En gång per år ska hyresgästen ombesörja teknisk kontroll av släckredskapen.

Ritningar, utrymningsplaner och dokumentation

Ritningar, utrymningsplaner och annan dokumentation om fastigheten upprättas av fastighetsägaren, i det här fallet Locum. Dokumentationen beskriver brandcellsindelning, utrymningsvägar och hur byggnaden är konstruerad ur brandskyddssynpunkt.

Locum ansvarar för att ritningar, utrymningsplaner, orienteringsritningar för brandlarm och sprinkler, driftinstruktioner samt brandskyddsbeskriv-ningar upprättas eller revideras vid om-, till- och nybyggnader. Detta för att fungera som underlag för fastighetsägarens och hyresgästens systematiska brandskyddsarbete samt för att en så säker räddningsinsats som möjligt ska kunna ske.

Hyresgästen ansvarar för att utrymningsplaner för egna lokaler stämmer överens med rådande förhållanden. Det innebär att planerna ska upp-dateras när till exempel brandsläckare tillkommer, flyttas eller tas bort.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Gasflaskor och brandfarlig vara

För att hantera gasflaskor och brandfarliga varor i en lokal kan det ibland behövas tillstånd både för verksamheten och för fastighetsägaren. Detta beror på mängd brandfarlig vara och regleras genom Lagen om brandfarliga och explosiva varor, SFS 2010:1011.

Locum ansvarar för gasflaskor och brandfarliga varor som krävs för de fastighetstekniska systemen. Detta kan till exempel gälla diesel till reservkraftsaggregaten. I vissa fall krävs tillstånd från kommunen gällande brandfarlig vara. I sådana fall krävs också att en person har ansvaret för varan. Om tillstånd krävs, ansöker Locum om detta och utbildar även ansvarig personal.

Hyresgästen ansvarar för egna gasflaskor och brandfarliga varor. Det är den totala volymen inom verksamheten som avgör om tillstånd krävs eller ej. Oxygen (syrgas) räknas inte som brandfarlig vara utan är en brandunderhållande gas. Gasflaskor ska förvaras och skyltas enligt AFS 2001:4.

Skriftlig redogörelse för brandskyddet

I lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) stadgas att ägare av fastighet skall upprätta och inge en skriftlig redogörelse för brandskyddet till den kommun där fastigheten är belägen. Nyttjanderättshavare (hyresgäst) skall ge ägaren de uppgifter som denne behöver för att fullgöra sin skyldighet. Är det fråga om anläggning där s.k. farlig verksamhet bedrivs, skall i stället den som bedriver verksamheten upprätta och inge skriftlig redogörelse till kommunen. Ägaren skall vid farlig verksamhet ge den som utövar verksamheten de uppgifter som behövs för fullgörandet av dennes skyldigheter.
Räddningsverket har utfärdat föreskrifter (SRVFS 2003:10) och allmänna råd (SRVFS 2004:4) om skriftlig redogörelse för brandskyddet.
I föreskriften och i de allmänna råden ges tillämpningsanvisningar och kommentarer till lagtexten.
Locums arbete med de skriftliga redogörelserna behandlas i en rutin med därtill hörande instruktion. Rutin och instruktion finns i Locums riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete.

Locum ansvarar för att upprätta och inge skriftlig redogörelse för brandskyddet till kommunen där respektive fastighet är belägen. Den skriftliga redogörelsen skall omfatta uppgifter om fastigheten och dess byggnader, det tekniska och organisatoriska brandskyddet för såväl fastigheten och dess byggnader, som de verksamheter som bedrivs inom fastigheten. Uppgifter från hyresgästerna skall ligga till grund för redogörelsen. Vid farlig verksamhet skall uppgifter om den aktuella byggnaden samt om det tekniska och organisatoriska brandskyddet lämnas till hyresgästen.

Locum tillhandahåller en webbtjänst för upprättande av skriftliga redogörelser för brandskyddet. Locums handläggare liksom hyresgästerna ges tillträde till tjänsten genom inloggning på webbplatsen srb.locum.se/admin.

PS

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Hyresgästen ansvarar för att lämna uppgifter om sitt brandskydd till Locums kundansvarige eller till en inom Locum särskilt utsedd handläggare. Uppgifterna skall omfatta det tekniska och organisatoriska brandskyddet för all verksamhet som hyresgästen bedriver och i förekommande fall även sådan verksamhet som dennes hyresgäster i andra hand bedriver. Hyresgästen svarar vid farlig verksamhet för att upprätta och inge skriftlig redogörelse för brandskyddet till kommunen där verksamheten bedrivs.

Ordning och reda

Locum och hyresgästen har ett gemensamt ansvar att hålla ordning i gemensamma lokaler, som till exempel kulvertar, hisshallar och korridorer. Ansvaret innebär att inte belamra lokalerna med till exempel möbler, kartonger, skräp och annat som hindrar framkomst. Förhindrad framkomst kan få förödande konsekvenser, både vad gäller skada på människor och material. Hindret kan antingen öka hastigheten på brandförloppet eller hindra räddningspersonal att komma fram till nödställda personer.

För ytterligare information om brandsäkerhetsarbete i Stockholms läns landstings lokaler, kontakta Locums kundansvarige för aktuell fastighet, tel. 08-123 170 00.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

LOKAL
UPPSÄGNING OCH MEDDELANDE ENLIGT 12 KAP 58 § JORDABALKEN. AVSER I FÖRSTA HAND ÄNDRADE HYRESVILLKOR.

Avser	Hyreskontrakt nr: 30557	Fastighetsbeteckning: Provröret 16	
Hyresvärd	Namn: Stockholm läns landsting genom Locum AB		Personnr/orgnr: 232100-0016
Hyresgäst	Namn: Socialförvaltningen Stockholms Stad		Personnr/orgnr: 212000-0142
Uppsägning till hyresgästen	Härmed uppsägs det mellan oss gällande hyresavtalet avseende er lokal i fastigheten Provröret 16 i Stockholms kommun till upphörande den 2017-12-31 .		
Meddelande	Alt. 1 ☐ För förlängning av hyresförhållandet begärs de villkor som framgår av bifogat förslag till hyresavtal. Alt. 2 ☒ För förlängning av hyresförhållandet begärs följande ändrade hyresvillkor: Ny bilaga Ansvarsfördelning Brandsäkerhetsfrågor Förlängningstid 36 månader Ny årshyra 3 900 000 kr I övrigt ska hyresavtalet löpa på oförändrade villkor. Om förlängning av hyresförhållandet inte kan komma till stånd och ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om ni har några frågor som rör denna uppsägning bör ni ta kontakt med undertecknad på följande telefonnummer Fredrik Lundholm 08-12317107		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-03-24		
	Hyresvärdens namn: Stockholm läns landsting genom Locum AB		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): Ann-Charlotte Fagerlund	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Ann-Charlotte Fagerlund		
Erkännande	Jag har denna dag tagit emot en med denna likalydande handling ~~tillsammans med ett förslag till ett nytt hyresavtal~~.		
	Ort/datum: Stockholm 2017-04-12		
	Hyresgästens namn: Socialförvaltningen Stockholm Stad		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Jens Borkus		

Upplysning
Denna blankett används när hyresvärden i första hand erbjuder en förlängning av hyresförhållandet på nya villkor. Hyresvärden måste i uppsägningen ange de villkor som han kräver för en förlängning av avtalet. Det görs enklast och säkrast genom att tillämpa alt. 1 under rubriken "Meddelande". Vilket alternativ som hyresvärden väljer markeras med kryss i aktuell ruta.
Om alt. 2 tillämpas och något nytt hyreskontrakt således inte bifogas bör orden "tillsammans med förslag till nytt hyresavtal" under rubriken "Erkännande" strykas.
Om hyresvärden önskar att hyresförhållandet inte ska förlängas används Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 20.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 19 (reviderat 1988 och 2011). Eftertryck förbjuds.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

Bilaga 13.2 Köparens registreringsbevis

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

Ärendenummer
142225/2021
Registreringsdatum
2021-03-17 08:46

MARTIN SVENSSON
BOTRYGG AB
BOX 335
581 03 LINKÖPING

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 556730-2905
Företagsnamn: Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- kallelse av borgenärer i ärende avseende tillstånd till fusion

Övertagande företag:
556730-2905 Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
Överlåtande företag:
559226-7545 Storvreta Centrumfastigheter AB

Ovanstående företag har hos Bolagsverket ansökt om tillstånd att verkställa en mellan dem träffad fusionsplan beslutad 2021-02-23, som innebär att överlåtande företag ska uppgå i övertagande företag.

Bolagsverket har utfärdat kallelse på överlåtande företags kända och okända borgenärer 2021-03-17.

Borgenärerna har förelagts att, om de vill bestrida ansökningen, senast 2021-05-20 skriftligen anmäla detta hos Bolagsverket.

Kallelsen kungörs i PoIT 2021-03-19.

Om inget bestridande anmälts kan tillståndsärendet registreras.

Transaktion 09222115557447524131 Signerat AC

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

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556730-2905	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2007-05-23	2010-06-29
Dokumentet skapat	Sida
2021-03-17 08:46	2 (3)

Org.nummer:	556730-2905
Företagsnamn:	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
Adress:	Box 335 581 03 LINKÖPING
Säte:	Östergötlands län, Linköping kommun
Registreringslän:	
Anmärkning:	Fusion pågår

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
2007-04-17

FUSION(ER)

Fusion:
2021-02-23 upprättades en fusionsplan, innebärande att:
559226-7545 Storvreta Centrumfastigheter AB
ska uppgå i:
556730-2905 Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital:	100.000 SEK
Lägst.....:	100.000 SEK
Högst.....:	400.000 SEK

Antal aktier:	1.000
Lägst.....:	1.000
Högst.....:	4.000

STYRELSELEDAMÖTER
591017-1973 Cocozza, Michael Franz, Uvebergsvägen 17 B,
589 31 LINKÖPING

STYRELSESUPPLEANTER
591219-1623 Högbom, Ingrid Catharina, Uvebergsvägen 17 B,
589 31 LINKÖPING

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
830304-2017 Cocozza, Carl Adam Michael, Aspövägen 56, 125 40 ÄLVSJÖ

REVISOR(ER)

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

REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556730-2905	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2007-05-23	2010-06-29
Dokumentet skapat	Sida
2021-03-17 08:46	3 (3)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 450, 581 05 LINKÖPING
Representeras av: 731125-1974

HUVUDANSVARIG REVISOR
731125-1974 Eriksson, Magnus Roland, c/o Ernst & Young AB, Box 450, 581 05 LINKÖPING

FIRMATECKNING
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas i förening av
Cocozza, Carl Adam Michael
Cocozza, Michael Franz
Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

BOLAGSORDNING
Datum för senaste ändringen: 2010-04-13

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN
Hembudsförbehåll

VERKSAMHET
Föremålet för bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

KALLELSE
Kallelse sker genom brev med posten eller e-post.

E-POSTADRESS
info@botrygg.se

TIDIGARE FÖRETAGSNAMN
2007-05-23 Armenien Fastighets AB

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Verifikat

Transaktion 09222115557447524131

Dokument

Provröret_210526_slutligt ink bilagor
Huvuddokument
74 sidor
Startades 2021-05-26 17:37:27 CEST (+0200) av Johan Jacobsson (JJ)
Färdigställt 2021-05-26 19:11:38 CEST (+0200)

Initierare

Johan Jacobsson (JJ)
Flood Herslow Holme Advokatbyrå
joja@fhhlaw.se

Signerande parter

Adam Cocozza (AC)
Botrygg AB
Personnummer 8303042017
adam.cocozza@botrygg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ADAM COCOZZA"
Signerade 2021-05-26 19:11:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Kalkyl fastighetsförsäljning - Provröret 16

Intäkter och kostnader i löpande priser

I tusen kronor

		Totalt		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		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	**-7 541**	**-7 541**	-7 541	-7 541														
-	Försäljningsomkostnader	**-749**	**-749**	-749	-749														
-	Övriga kostnader	**0**	**0**	0	0														
-	Avsättningar (t ex miljöskuld)	**0**	**0**	0	0														
	Köpeskilling																		
+	Intäkter försäljning (exkl tilläggsköpeskilling)	**70 000**	**70 000**	70 000	70 000														
+	Intäkter tilläggsköpeskilling	**0**	**0**	0	0														
-	Kostnadskrav från köpare på Region Stockholm	**0**	**0**	0	0														
	Förändring befintliga kostnader Region Stockholm/LFS																		
+	Minskade kapitalkostnader	**1 386**	**1 386**	154	154	462	462	462	462	308	308								
+	Minskade förvaltningskostnader	**3 648**	**3 285**	405	365	1 216	1 095	1 216	1 095	811	730								
-	Minskade hyresintäker	**-11 463**	**-11 463**	-1 274	-1 274	-3 821	-3 821	-3 821	-3 821	-2 547	-2 547								
-	Externa hyreskostnader		**0**	0	0	0	0	0	0	0	0								
-	Övrigt (ämkning byggmoms)	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0								
	Resultat	**55 281**	**54 918**	60 996	60 955	-2 143	-2 264	-2 143	-2 264	-1 429	-1 509	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+	Risker/mervärden (utöver ovan poster)	**0**	**0**																
	Totalt affärsmässigt värde att utvärdera	**55 281**	**54 918**	60 996	60 955	-2 143	-2 264	-2 143	-2 264	-1 429	-1 509	0	0	0	0	0	0	0	0

	Resultat	**55 699**	**55 360**	60 996	60 955	-2 057	-2 173	-1 975	-2 087	-1 264	-1 335	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totalt värde att utvärdera	**55 699**	**55 360**	60 996	60 955	-2 057	-2 173	-1 975	-2 087	-1 264	-1 335	0	0	0	0	0	0	0	0

Kalkylförutssättningar

Tillträde den 1/9 2021.

+ 500 kkr i försäljningskostnader jmf utfall tom april