



KS § 109

Dnr KS/2023:104 – 252

Köp av del av fastigheten Benninge 2

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

1. under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag, uppdra förvaltningen att säkerställa tillgängligheten till Långberget i ett långt framtidsperspektiv.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. genomföra fastighetsförsäljning gällande del av Benninge 2, i enlighet med beslut fattat av Strängnäs Fastighets AB,
2. godkänna Köpeavtal, del av Benninge 2 med tillhörande bilagor enligt förslag daterat 2023-03-30.

Yrkanden

Björn Karlsson (SD) yrkar bifall till liggande förslag.

Maria Nerby (C) yrkar på följande tillägg:

Kommunstyrelsen beslutar att

1. uppdra förvaltningen att göra en konsekvensanalys av fördelar respektive nackdelar, med tomträtt alternativt försäljning av marken tillsammans med lokalerna, samt
2. att ta fram fler alternativ till storlek och sträckning av berörd tomt i syfte att skydda och säkra tillgången och tillgängligheten till Långberget i ett långt framtidsperspektiv.

Lars Larsson (STRP) yrkar bifall till Maria Nerbys (C) tilläggsyrkande.

Jacob Högfeldt (M) yrkar avslag till Maria Nerbys (C) tilläggsyrkande.

Jacob Högfeldt (M) yrkar på följande tillägg:

Kommunstyrelsen beslutar att

1. under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag, uppdra förvaltningen att säkerställa tillgängligheten till Långberget i ett långt framtidsperspektiv.

| | | | |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign | | | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|



Björn Karlsson (SD) yrkar bifall till Jacob Högfeldts (M) tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer bifall mot avslag till liggande förslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Ordföranden ställer avslag mot bifall till Maria Nerbys (C) tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen avslår förslaget.

Ordföranden ställer avslag mot bifall till Jacob Högfeldts (M) tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Jäv

Catharina De Geer (KD) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Reservation

Sofia Könberg (L) avstår från att delta i beslutet.

Protokollsanteckning

David Aronsson (V) begär att följande antecknas till protokollet:

Vänsterpartiet motsätter sig att lokalerna ska säljas och att Lyktan Förvaltning AB ska få tomträtt till fastigheten. Eftersom SFAB är kommunens bolag för hantering av kommunala fastigheter ser vi då inget skäl att kommunen genomför ett köp av fastigheten från det egna bolaget.

Vi ser det vidare som olyckligt att avsiktsförklaringen med Lyktan Förvaltning AB fastställs som en del av köpeavtalet i 1 § och 6 §, eftersom vi anser att den delen av affären bör hanteras separat från detta köp.

Vi anser för övrigt att fastighetsbildningen inte bör ske i enlighet med Bilaga 1 då det medför att onödigt mycket av fastigheten tillförs den återbildade skolfastigheten, vilket hindrar utveckling av den kommunala marken söder om skolbyggnaderna. Servitut för parkering och vägar bör belasta den av SFAB ägda fastigheten till förmån för skolfastigheten och inte tvärt om.

Beskrivning av ärendet

Strängnäs Fastighets AB är lagfaren ägare till fastigheten Benninge 2 i Strängnäs kommun i vilken det bedrivs grundskoleverksamhet för årskurs 4 till 9 inom del av fastigheten i regi av hyresgästen Lyktan Förvaltning AB. I verksamheten (Europaskolan Rogge) finns drygt 500 elever och ca 50 anställda personer. Då lokalerna inte är fullt ändamålsenliga, har ett omfattande upprustnings- och investeringsbehov samt inte tillhör Strängnäs Fastighets ABs kärnverksamhet är parterna överens om att byggnaderna i stället borde ägas av Lyktan Förvaltning AB.

| | | | |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign | | | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|



Med anledning av att markområdet är centralt beläget i Strängnäs är det önskvärt från kommunens sida att fastigheten upplåts som tomträtt till Lyktan Förvaltning AB istället för att säljas.

En avsiktsförklaring har tecknats mellan Strängnäs kommun, Strängnäs Fastighets AB och Lyktan Förvaltning AB i syfte att arbeta vidare med planering och genomförandet av de olika steg som krävs för att nå det önskade slutresultatet. Det första steget är att Strängnäs kommun förvärvar fastigheten av Strängnäs Fastighets AB för att sedan upplåta denne som tomträtt till Lyktan Förvaltning AB. Fastighetsöverlåtelsen är nödvändig då upplåtande av fastighet som tomträtt endast kan göras av kommuner, staten eller vissa stiftelser.

Den totala förhyrda lokalytan enligt hyresavtalet är 4 327 kvadratmeter. För att tillgodose behovet av undervisningsyta har hyresgästen därtill ca 700 kvadratmeter paviljonger i egen regi med tidsbegränsat tillstånd, dessa ingår inte i överlåtelsen. För närmare beskrivning av byggnaderna, se bilaga 2. Överlåtelsen gäller med den areal som fastställs i kommande lantmäteriförrättning. Hyresavtalet medföljer vid överlåtelsen men hanteras mellan parterna i särskild ordning i enlighet med "Avsiktsförklaring avseende köp av fastighet överlåtelse av byggnader samt upplåtelse av tomträtt inom del av fastigheten Benninge 2", daterad 2023-03-03.

I föreslaget köpeavtal överläts fastigheten Benninge 2 till Strängnäs kommun för 20 mkr. En fullständig friskrivning görs av säljaren Strängnäs Fastighets AB på grund av fastighetens skick och beskaffenhet vad avser geoteknik, förekomst av radon, fel och brister i byggnaderna enligt 4 kap 19 § jordabalken. Friskrivningen kommer att föras vidare till Lyktan Förvaltning AB i det kommande tomträttsavtalet.

Köpeskillingen är baserad på två olika fastighetsvärderingar samt två olika underlag som bedömt den underhållsskuld som finns i byggnader och markanläggningar inom fastigheten. Markvärdet har åsatts ett värde om 10 mkr. Byggnadsvärden har varit mer svårbedömt med ett värdeintervall mellan ca 5-15 mkr efter avdrag gjorts av den bedömda underhållsskulden. Parterna har dock i avsiktsförklaringen enats i mitten om ett byggnadsvärde om 10 mkr.

Köpeavtalet följer intentionerna i avsiktsförklaringen och sker på marknadsmässiga grunder. Fastighetsöverlåtelsen är nödvändig för att på sikt kunna frigöra byggnaderna från fastigheten som i kommande tomträttsavtal överläts till Lyktan Förvaltning AB.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Köpeskillingen om 20 mkr ska erläggas till Strängnäs Fastighets AB efter att nödvändig fastighetsbildning gjorts.

Byggnaderna och anläggningar avses i tomträttsavtalet överlåtas till Lyktan Förvaltning AB för 10 mkr. Kommunens kostnad för stämpelskatt och avstyckning om ca 370 tkr ska erläggas genom avbetalning som en särskild post i

| | | | |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign | | | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|



tomträttsavtalet under de första 10 åren. Tomträttsavgälden som Lyktan Förvaltning AB ska erlægga årligen uppgår till 3 % av marknadsvärdet på markvärdet om 10 mkr, d v s 300 tkr.

Övriga konsekvenser

Skolgården räknas inte som allmän plats. Detta innebär att skolans ledning har bestämmanderätten över vilka personer som får vistas på skolan. Detta förhållande gäller på alla skolgårdar i kommunen oavsett vem som bedriver verksamheten. Tillgängligheten till Långberget påverkas därför inte av beslutet. Oavsett om skolgården hålls öppen för allmänhetens passage eller inte är det endast en smärre omväg om ca 280 meter för att nå parken, se KARTA.

Uppföljning

Beslutet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Köp del av fastigheten Benninge 2, 2023-03-30

KARTA över fastigheten Benninge 2, 2023-04-21

Styrelseprotokoll Strängnäs Fastighets AB, nr 2/2023, § 20, 2023-02-28

Tjänsteutlåtande, Beslutsmissiv Strängnäs Fastighets AB gällande försäljning del av fastighet Benninge 2, 2023-03-21

Köpeavtal, del av Benninge 2, 2023-03-30

Bilaga 1 Köpeavtal, 2023-03-30

Bilaga 2 Köpeavtal, 2023-03-30

Bilaga 3 Köpeavtal, 2023-03-30

Avtal, Avsiktsförklaring mellan Strängnäs kommun, Strängnäs Fastighets AB och Lyktan Förvaltning AB angående köp av fastigheten Benninge 2, underskrivet av alla parter, 2023-02-16

Beslutet skickas till

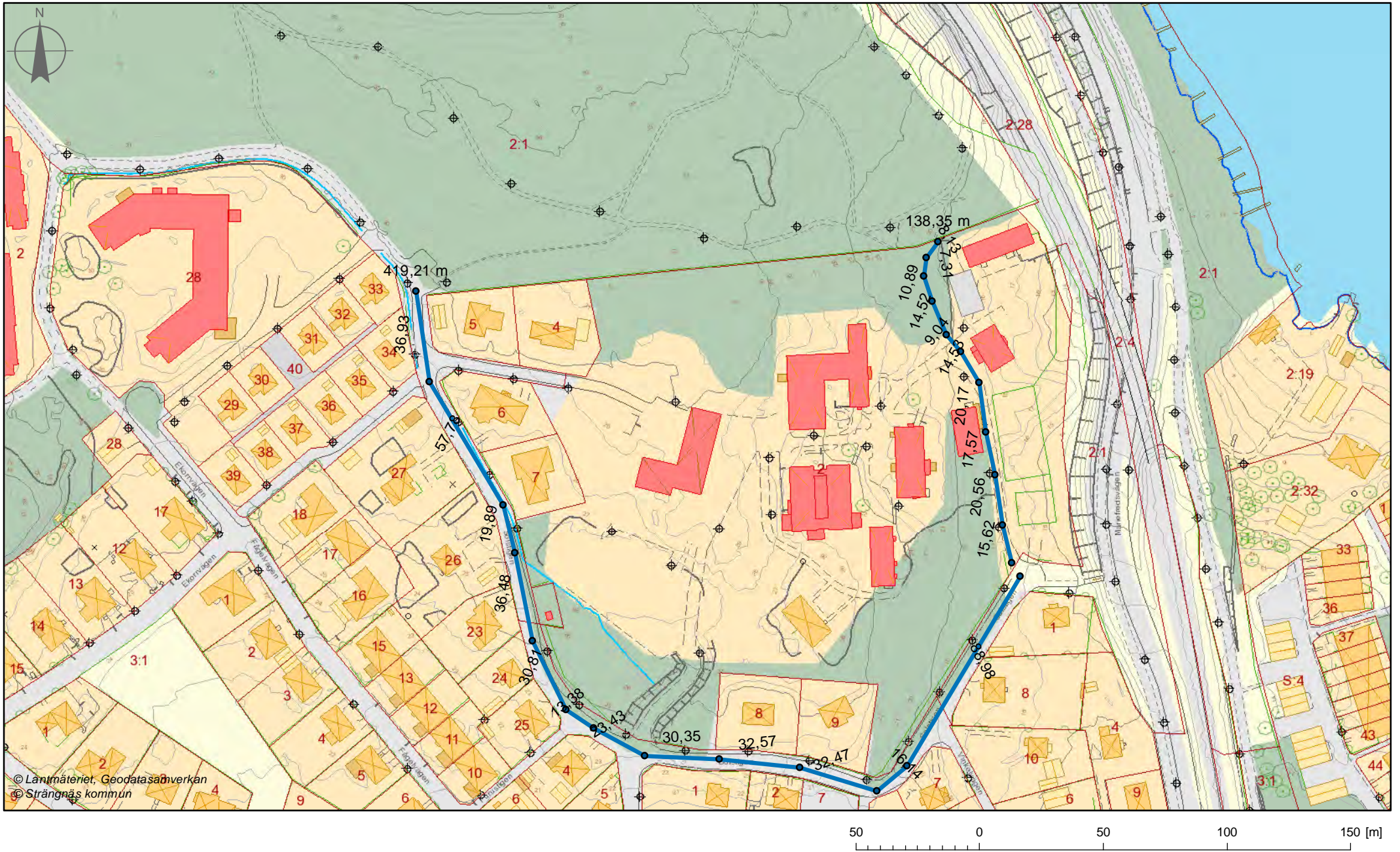
Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Strängnäs Fastighets AB för kännedom

| | | | |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign | | | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|

Strängnäskartan



STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2023 §§ 16 - 26

Datum: tisdagen den 28 februari 2023
Plats: Digitalt, Teamsmöte via Outlook
Tid: 08.03 – 08.30

Ordinarie ledamöter: Leif Hård ordförande, Ewa Thalén Finné vice ordf. Magnus Stuart, Ingrid Fäldt, Anders Kroné

Ersättare: Lennart Andersson ersätter Monika Eriksson Bertilsson, Annika Gustafsson ersätter Gunnar Bjälkebring från §21

Ej tjänstgörande:

Personalrepresentant:

Övriga deltagare: Tarja Bergqvist VD, Kenth Ahlman Ekonomichef, Ann-Christin Lilja protokollförare, Daniel Sand Fastighetschef, Bertil Stensgård Lekmannarevisor

§ 16 Sammanträdets öppnande

Styrelsens ordförande Leif Hård förklarade sammanträdet öppnat.

§17 Justerare

Magnus Stuart utsågs till att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 18 Föregående protokoll

Protokollet fastställdes utan justeringar och lades till handlingarna.

§ 19 Fastställande av dagordningen

Dagordningen fastställdes.

§ 20 Beslut avseende Försäljning del av Benninge 2 Strängnäs, FÄ1

VD kommenterade det i förväg utskickade beslutsunderlaget.

Styrelsen beslutade:

Att: ge VD och ordförande i uppdrag att genomföra fastighetsförsäljningen. Detta villkorat av SFABs underställningsplikt till kommunstyrelsen.

§ 21 Beslut avseende Genomförande av nybyggnation serviceboende Smörsoppen 7 i Strängnäs, FÅ2

Fastighetschef kommenterade det i förväg utskickade beslutsunderlaget.

Styrelsen beslutade:

Att: genomföra byggnation i enlighet med bifogat förslag och kommunens medgivande.

§ 22 Beslut avseende Genomförande av upphandling i samverkansentreprenad Fas 1, ombyggnad av Kommunhus, Strängnäs. Beslut avseende omlokalisering delar av SFAB/SBABs personal, FÅ3

VD kommenterade det i förväg utskickade beslutsunderlaget.

Styrelsen beslutade:

Att: genomföra upphandling av samverkansentreprenad Fas 1 under utredningsfasen (5.2.2).

Att: delar av SFAB/SBAB personal omlokaliseras till det ombyggda kommunhuset efter genomfört projekt.

§ 23 Informationsärenden

Muntlig information:

- Inbjudan avslutslunch, FÅ4

§ 24 Övriga frågor

§ 25 Nästa möte

Ordinarie styrelsemöte 5 april 2023.

§ 26 Sammanträdet avslutande

Mötets ordförande tackade för visat intresse och förklarade sammanträdet avslutat.

Vid protokollet:


Ann-Christin Lilja

Justeras:



Leif Hård



Magnus Stuart

Bilagor:

- Styrelseprotokoll 23 januari 2023
- Bilaga 1 ÅR SFAB med koncern 2022 med revisionsberättelse – fullt underskriven
- Bilaga 2 Granskningsredogörelse lekmannarevisionen Strängnäs Fastighets AB 2022
- Bilaga 3 Granskningsrapport lekmannarevisionen Strängnäs fastighets AB 2022
- Bilaga 4 ÅR SBAB 2022 med revisionsberättelse – fullt underskriven
- Bilaga 5 Granskningsredogörelse lekmannarevisionen Strängnäs Bostads AB 2022
- Bilaga 6 Granskningsrapport lekmannarevisionen Strängnäs Bostads AB 2022
- Bilaga 7 Grundläggande granskning EY 2022 koncernen Strängnäs Fastighets AB
- Bilaga 8 Räkenskapsgranskning EY 2022 koncernen Strängnäs Fastighets AB
- Övriga bilagor i enlighet med markering FÄnr

Till styrelsen för SFAB

Förslag till beslut avseende försäljning fastighet, del av Benninge 2 i Strängnäs.

Strängnäs Fastighets AB önskar försälja del av fastigheten Benninge 2 i Strängnäs till Strängnäs kommun. Fastigheten är markerad i bilaga 1.

Fastigheten omfattar ca 27 400 kvadratmeter mark och är bebyggd med fristående byggnader som används som skollokaler. Den totala lokalytan omfattar ca 4 327 kvadratmeter. För närmare beskrivning av byggnaderna, se statusrapport bilaga 2. Överlåtelsen gäller med den areal som fastställs i kommande lantmäteriförrättning. Inom Fastigheten finns lös egendom om ca 700 kvadratmeter paviljonger som tillhör Lyktan Förvaltning AB, dessa ingår inte i överlåtelsen.

Lyktan Förvaltning AB är hyresgäst inom Fastigheten och bedriver där grundskoleverksamhet mellan årskurs 4 och 9 för drygt 500 elever. Hyresavtalet medföljer vid överlåtelsen men hanteras **mellan parterna i särskild ordning i enlighet med "Avsiktsförklaring avseende köp av fastighet överlåtelse av byggnader samt upplåtelse av tomträtt inom del av fastigheten Benninge 2"**, daterad 2023-03-03.

Överenskommet pris är tjugo miljoner (20 000 000) kronor.
SFABs bokförda värde för fastigheten är 15 342 000 kronor. Försäljningen medför en realisationsvinst om cirka 4 658 000 kronor för Strängnäs Fastighets AB.

Avtal är villkorade med beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Styrelsen föreslås fatta följande beslut:

Att: ge VD och ordförande i uppdrag att genomföra fastighetsförsäljningen.
Detta villkorat av SFABs underställningsplikt till kommunstyrelsen.

2023-03-21

Tarja Bergqvist

Bilagor:

FÄ1 D2023-3890 Avsiktsförklaring avseende köpa av fastighet del av Benninge 2
FÄ1 Köpeavtal del av Benninge 2
FÄ1 Kartskiss Strängnäs 3:20
FÄ1 Statusrapport Roggeskolan



KÖPEAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande köpeavtal.

Parter

Strängnäs Fastighets AB, nedan kallad Säljaren
Vältstigen 1
645 41 Strängnäs

Org.nr. 556665–3100

Strängnäs kommun, genom kommunstyrelsen
Nygatan 10
645 80 Strängnäs, nedan kallad Köparen

Org.nr. 212000-0365

Objekt

Del av fastigheten Strängnäs Benninge 2, nedan kallad "Fastigheten".

§ 1 Fastighetsöverlåtelse/Marköverlåtelse

Säljaren överlåter till Köparen del av fastigheten Benninge 2. Fastigheten är markerad i bilaga 1.

Fastigheten omfattar ca 27 400 kvadratmeter mark och är bebyggd med fristående byggnader som används som skollokaler. Den totala lokalytan omfattar ca 4 327 kvadratmeter. För närmare beskrivning av byggnaderna, se statusrapport bilaga 2. Överlåtelsen gäller med den areal som fastställs i kommande lantmäteriförrättning. Inom Fastigheten finns lös egendom om ca 700 kvadratmeter paviljonger som tillhör Lyktan Förvaltning AB, dessa ingår inte i överlåtelsen.

Lyktan Förvaltning AB är hyresgäst inom Fastigheten och bedriver där grundskoleverksamhet mellan årskurs 4 till 9 för drygt 500 elever. Hyresavtalet medföljer vid överlåtelsen men hanteras mellan parterna i särskild ordning i enlighet med "AVSIKTSFÖRKLARING AVSEENDE KÖP AV FASTIGHET, ÖVERLÅTELSE AV BYGGNADER SAMT UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT INOM DEL AV FASTIGHETEN BENNINGE 2", daterad 2023-03-03.



§ 2 Ersättningar

Köparen ska till Säljaren erlægga en köpeskillning för Fastigheten om;

TJUGOMILJONER (20 000 000) KRONOR.

Ersättningen ska betalas senast en månad efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft enligt § 8 nedan. När köpeskillningen är erlagd utfärdar Säljaren ett kvitterat köpebrev på köpeskillningen.

§ 3 Tillträde

Köparen äger rätt att tillträda Fastigheten när köpeskillningen är erlagd och kvittens i form av köpebrev har undertecknats.

§ 4 Lagfart

Lagfartskostnaden betalas av Köparen. Lagfart får inte sökas med stöd av enbart detta köpekontrakt.

§ 5 Inteckningar

Fastigheten överläts fritt från penninginteckningar.

§ 6 Likvidavräkning, överlämnande av underlag

Köparen informeras om att en likvidavräkning skall göras mellan Säljaren och Lyktan Förvaltning AB avseende hyreskostnad, fastighetsskatt, förbrukningsavgifter etc. i förhållande till erlagda årliga avgifter när byggnaderna övergår i Lyktan Förvaltning ABs ägo i enlighet med "AVSIKTSFÖRKLARING AVSEENDE KÖP AV FASTIGHET, ÖVERLÅTELSE AV BYGGNADER SAMT UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT INOM DEL AV FASTIGHETEN BENNINGE 2", daterad 2023-03-03. I samband med att likvidavräkningen upprättas ska nycklar och samtliga dokument avseende byggnadsbeståndet överlämnas till Lyktan Förvaltning AB.

Om avsiktsförklaringen inte fullföljs enligt ovan ska likvidavräkningen och övrig överlämning i stället ske mellan Köpare och Säljare.

§ 7 Geoteknik

Säljaren har inte genomfört någon geoteknisk undersökning av området.

§ 8 Lantmäteriförrättning

Säljaren ska ansöka om erforderlig fastighetsbildningsförrättning. Köparen biträder ansökan genom undertecknande av detta köpeavtal. Parterna får tåla eventuella avvikelser mot den uppskattade arealen som uppstår i förrättningen utan justering av köpeskillningen.



§ 9 Friskrivning

Köparen har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av Fastigheten, som han funnit lämpliga och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Säljaren på grund av Fastighetens skick och beskaffenhet, vad avser geoteknik, förekomst av radon, fel och brister i byggnaderna enligt 4 kap 19 § jordabalken. Friskrivningen avser inte föroreningar i mark.

§ 10 Servitut och andra rättigheter

Säljaren garanterar att Fastigheten inte belastas av servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret, se bilaga 3. Fastigheten ska erhålla samtliga andelar i gemensamhetsanläggningen Benninge ga:1, Ulvhälls sjövattnledning.

Benninge 2 (Förskolan) ska i samband med fastighetsbildningen erhålla servitut i Fastigheten avseende infartsväg, sophus, Va- och dagvattenledningar som framgår enligt bilaga 1.

§ 11 Villkor

Detta köpeavtal är villkorat av;

att Styrelsen för Strängnäs Fastighets AB godkänner köpeavtalet senast 31 maj 2023

att Kommunstyrelsen i Strängnäs kommun godkänner köpeavtalet senast 30 juni 2023

att Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun godkänner köpeavtalet senast den 31 augusti 2023.

Sker inte detta är avtalet till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning från någon av parterna.

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



Strängnäs den / 2023

För Köparen

För Strängnäs kommun

Lars Ekström
Kommundirektör

Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande

Säljarens namnteckning bevittnas:

Strängnäs den / 2023

För Säljaren

För Strängnäs Fastighets AB

Tarja Bergqvist
Verkställande direktör

Leif Hård
Styrelseordförande

Bilagor:

Bilaga 1. Karta över Fastigheten

Bilaga 2. Statusrapport

Bilaga 3. Fastighetsrapport





Projekt: Okulär status besiktning Roggeskolan, Strängnäs

2022-09-26

Ref
Johan Rydfjäll
Tele
+46 (0) 10 505 44 02
Mobile
+46 (0) 72 009 29 83
E-mail
johan.rydfjall@afry.com

Datum
2022-10-03
Projekt ID
D0083191
Kund
Strängnäs Fastighets AB

Okulär status besiktning gällande fastigheterna,
Benninge 2, Roggeskolan
Solstigen 2-4
Strängnäs, 645 40 Sverige

ÅF-Infrastructure AB

Projektledning

Johan Rydfjäll

Granskad av

AFRY is an engineering and consulting company within the fields of energy, industry and infrastructure. We create sustainable solutions for next generation through talented people and technology. We are based in Europe and our business and clients are found all over the world.

AFRY

SAMMANFATTNING



ALLMÄNT

Den okulära statusbesiktningen utfördes den 26 september 2022 och en grovt uppskattad underhållsskuld har nu sammanställts.

BYGGNADER OCH KONSTRUKTION

Generellt är alla byggnaderna i gott skick A-H, socklarna bör åtgärdas på följande byggnad A,B, C samt D. Takomläggning hus G sker i år (2022) med start vecka 43.
Hus C takshingel Hus D falsat plåttak byggnaderna sitter ihop.
Hus H kraftig påväxt vilket kan orsakas av grova och porösa tegelpannor.

HVAC

Ventilationen är delvis uppkopplad till ett Fidelix

system för styr och övervakning på distans.

Ventilationsaggregaten är av varierande årtal och ungefär hälften har uppnått sin tekniska livslängd. AFRY har inter erhållit OVK för byggnaderna..

EL

El levereras av Strängnäs Energi till fastigheten med två stycken kraftkabel (AKKJ 4*240/72) som går i hus E där lågspänningsställverket är placerat, sedan matar det ut till hus A och C-D. Hus A matar vidare till hus B,F och G. Hus H har en separat matning från Strängnäs Energi, oklart vilken storlek det är på kabel men den är avsäkrad med 3*25 Amp. Ingen elrevision eller liknande har tagits del av. Vid platsbesöket identifierades inga anmärkningar avseende

elanläggningen, ingen elrevision är dock erhållen.

VVS-INSTALLATIONER

Värmesystem i byggnaderna varierar mellan 1 och 2 rörs radiatorer samt även el-radiatorer i vissa byggnader. Sanitetsrör av gjutjärn har rostangrepp. Rörisoleringen innehåller asbest, finns flera ställen som isoleringen är trasig. Saneringen av asbest rekommenderas.

MARK OCH DRÄNERING

Hus A omdränerat, dock ej synlig platonmatta eller likvärdigt uppdrag ovan mark stora hål i gallerdurk mot stuprör. Markjustering kring Hus A bör göras. Fallrisk längs stödmur till entréyta D1.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING



| | |
|----------------------------|----|
| SAMMANFATTNING | 3 |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING..... | 4 |
| INTRODUKTION | 5 |
| ALLMÄN INFORMATION..... | 6 |
| BYGGNAD/KONSTRUKTION | 7 |
| EL, STYR & HVAC..... | 9 |
| VVS-INSTALLATIONER..... | 11 |
| MARK OCH DRÄNERING | 14 |
| Bilaga 1 | 19 |

INTRODUKTION



SYFTE

Rapporten är en sammanställning av den tekniska och miljömässiga statusen av fastigheten Benninge 2, Roggeskolan. Syftet med uppdraget är att identifiera synliga brister.

IMPLEMENTERING

Information om fastigheten har erhållits via genomgång av tillgängliga dokument. ÅF Infrastructure AB har genomfört ett platsbesök den 26 september 2022.

BEGRÄNSNINGAR

ÅF Infrastructure AB har genomfört en okulärbesiktning av fastigheterna. Bedömningen i rapporten baseras endast på synliga fel och brister i utrymmen som givits tillgång till vid platsbesöket. Sådant som är dolt eller kräver djupare utredning inkluderas ej i rapporten. Kostnader är baserade på ÅF-Infrastructure AB's erfarenhet och nyckeltal.

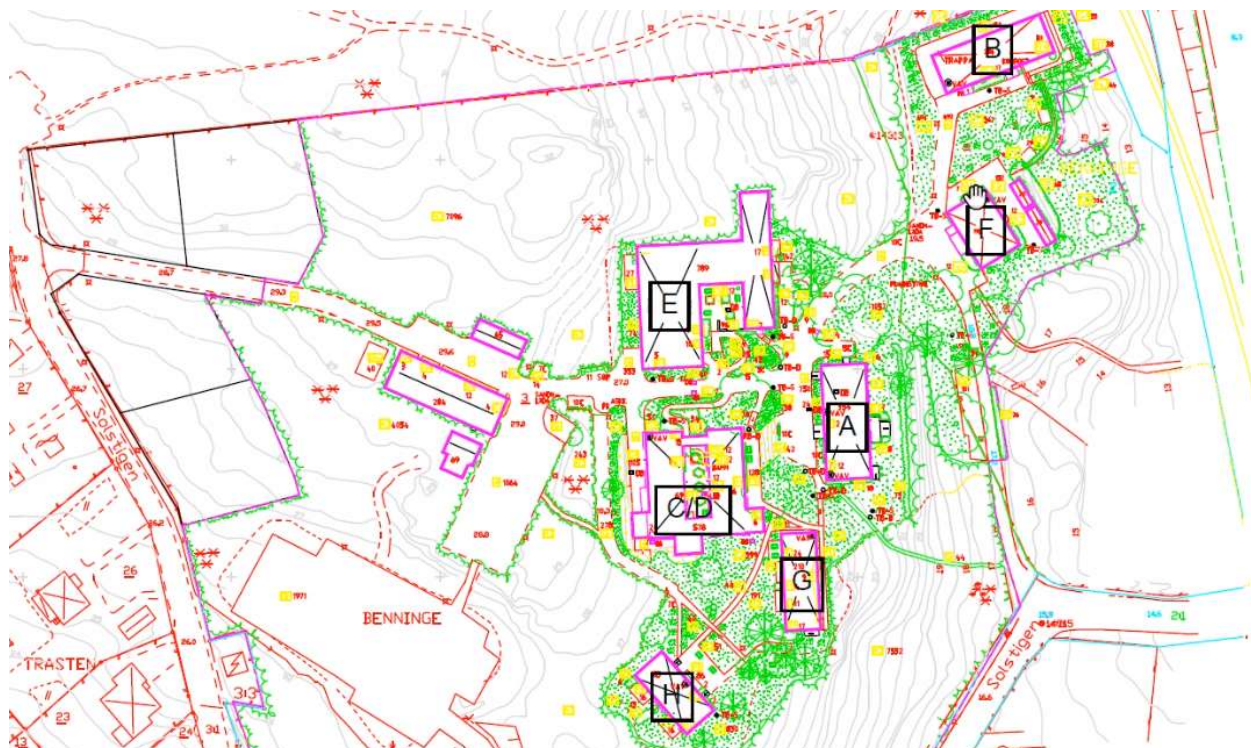
ÅF Infrastructure AB kommer efter denna introduktion att benämnas AFRY.

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Besiktning/Projektledning/Byggnad | Johan Rydfjäll |
| Byggnad/Konstruktion/Kalkylator | Johan Vestin |
| HVAC | Stefan Stanzè |
| El-installationer | Stefan Stanzè |
| VVS-installationer | Ali Zahedani |
| Mark och Dränering | Johannes Heikkilä & Staffan Nordström |

ALLMÄN INFORMATION



| | |
|-----------------------------|---|
| Fastigheten | Roggeskolan, Benninge 2 |
| Adress | Solstigen 2-4, 645 40 Strängnäs |
| Byggnadsår | 1646(A), 1930(B), 1958(C), 1971(D), 1970(E), 1908(F), 1958(G), 1964(H) |
| Ombyggnadsår | 1989(A), 1950(B), 1992(C,D), 1989(E), (F-?), 1989(G), 1989(H) |
| Nuvarande verksamhet | Gymnasium och grundskola |
| Antal våningsplan | 1-2 vån med källare del |



BYGGNAD/KONSTRUKTION

Priser nedan gäller entreprenadkostnad. Projektering samt byggherrekostnader ej beaktade i prissättning

 = Ok

 = Vidare uppsikt/- åtgärdas vid behov

 = Bör åtgärdas snarast/-akut

| Byggnadsdel | Kommentar | Pris [kr] | |
|-----------------|---|-----------|---|
| Hus A | | | |
| Yttervägg | Sockel putsas om ca 85lpm | 116 000 |  |
| Fönster | 28st fönster som ej har byts ut | 353 000 |  |
| Dörr | 4st dörrar som ej har byts ut | 100 000 |  |
| Tak | Tegeltakets tekniska livslängd är uppnådd | 1 105 000 |  |
| Hus B | | | |
| Yttervägg | Sockel lagas där det är trasigt | 30 000 |  |
| | Mindre del rutten panel byts ut och målas | 66 000 |  |
| Trapp | Entrétrappa lagas. Skadade delar putsas om | 33 000 |  |
| Takavvattning | Skadade delar byts ut | 14 000 |  |
| Fönster | 15st fönster som ej har byts ut | 189 000 |  |
| Hus C/D | | | |
| Yttervägg | Sockel lagas där det är trasigt | 30 000 |  |
| Fönster | 34st fönster som ej har byts ut | 428 000 |  |
| Tak | Plåt/papptakets tekniska livslängd är uppnådd | 2 257 000 |  |
| Hus E | | | |
| Trapp i terräng | Teknisk livslängd uppnådd | 33 000 |  |
| Mark | Finplanering efter dränering och innergård | 349 000 |  |
| Dränering | Teknisk livslängd uppnådd på halva | 950 000 |  |
| Yttervägg | Sockel lagas där det är trasigt | 40 000 |  |
| Fönster | 15st fönster som ej har byts ut | 176 000 |  |

| | | | |
|---------------|---|---------|---|
| | 11st fönsterband som ej har byts ut | 165 000 | ● |
| Tak | Skärmtak av plats byts ut | 111 000 | ● |
| Hus F | | | |
| Yttervägg | Mindre del rutten panel byts ut och målas | 66 000 | ● |
| Takavvattning | Skadade delar byts ut | 14 000 | ● |
| Hus G | | | |
| Fönster | 15st fönster som ej har byts ut | 201 000 | ● |
| Hus H | | | |
| Mark | Finplanering efter dränering | 190 000 | ● |
| Dränering | Teknisk livslängd uppnådd | 317 000 | ● |
| Yttervägg | Sockel putsas om ca 60lpm | 81 000 | ● |
| Fönster | 10st fönster som ej har byts ut (antaget) | 126 000 | ● |
| Tak | Tegeltakets tekniska livslängd är uppnådd | 660 000 | ● |



EL, STYR & HVAC

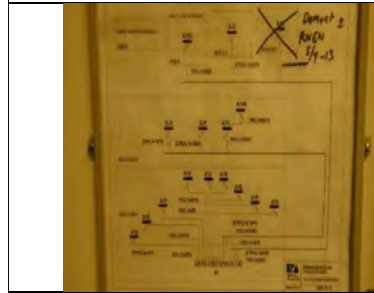
 = Ok

 = Vidare uppsikt/- åtgärdas vid behov

 = Bör åtgärdas snarast/-akut

| HVAC | Kommentar | Pris [kr] | |
|---------------------|--|-----------|---|
| Styr och regler | Fidelix - Teknisk livslängd uppnådd | 350 000 |  |
| Kyla | Ahlsell KA1, KA2 och KA3 - Teknisk livslängd uppnådd | 400 000 |  |
| Ventilation Hus C-D | TA1 C-D- Teknisk livslängd uppnådd | 120 000 |  |
| | ABB klassrumsaggregat- Teknisk livslängd uppnådd | 50 000 |  |
| Ventilation hus E | ABB klassrumsaggregat - Teknisk livslängd uppnådd | 50 000 |  |
| | TA3 Stratos - Teknisk livslängd uppnådd | 100 000 |  |
| | TA1 Svenska fläkt - Teknisk livslängd uppnådd | 180 000 |  |
| | TA2 Svenska fläkt - Teknisk livslängd uppnådd | 180 000 |  |
| Ventilation hus F | TA? Svenska fläkt - Teknisk livslängd uppnådd. | 90 000 |  |
| Ventilation hus H | TA1H Svenska fläkt - Teknisk livslängd uppnådd | 100 000 |  |
| Oljetank | | 100 000 |  |

BILDER



EL. Bild på enlinjeschemat för fastigheten



EL. Bild på hus H:s inkommande avsäkring



STYR. Driftbild från hus A som visar fjärrvärmefördelning för hus A och hus G



Ventilation. Ett Swegon Gold RX 12 i hus B



Ventilation. Den interna styrningen för ett klassrumsaggregat i hus C1












Ventilation. Litet ventilationsaggregat för personalrum i hus F, behöver rengöras

VVS-INSTALLATIONER

 = Ok

 = Vidare uppsikt/- åtgärdas vid behov

 = Bör åtgärdas snarast/-akut

| Hus A | Kommentar | Pris | |
|----------------------|---|---------|---|
| Undercentral | 525KW, från år 2001 Teknisk livslängd ej uppnådd | |  |
| Värme | Luft-/Luftvärmepump. Har ej kunnat se innerdel eller freonmängd då utrymme var låst. | |  |
| Hus B | | | |
| Undercentral | 525KW Teknisk livslängd uppnådd | 250 000 |  |
| Hus C/D | | | |
| Värme | 5st Shuntar 1992/1988/1982 Teknisk livslängd uppnådd | 200 000 |  |
| Hus E | | | |
| Värme | 5st Shuntar 1994/1988 Teknisk livslängd uppnådd | 200 000 |  |
| Undercentral | Fjärrvärmecentral från 2004 Teknisk livslängd ej uppnådd | |  |
| Hus F | | | |
| Undercentral | Teknisk livslängd uppnådd | 250 000 |  |
| Kyla | Kylmaskiner 3st Teknisk livslängd uppnådd på 2/3 kylmaskiner | 100 000 |  |
| Hus G | | | |
| Undercentral | Via kulvert från Hus A | |  |
| Hus H | | | |
| Värme | Värmepump Nibe EVC-240 Läcker enligt B | |  |
| Hus A-H | | | |
| Generell information | Blandad uppvärmning mellan 1- och 2-rörsraditorer samt elradiorer i vissa byggnader. Bör ses igenom. | |  |
| | Sanitetsrör i gjutjärn har rostangrepp. | |  |
| | Rörisolering innehåller asbest samt i böjar. Finns flera ställen som isoleringen är trasigt och sanering av asbest rekommenderas. | |  |

BILDER



Hus A



Hus A



Hus A



Hus B



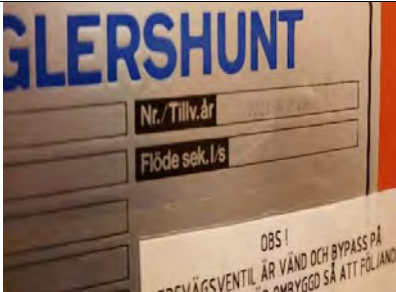
Hus B



Hus B



Hus C/D



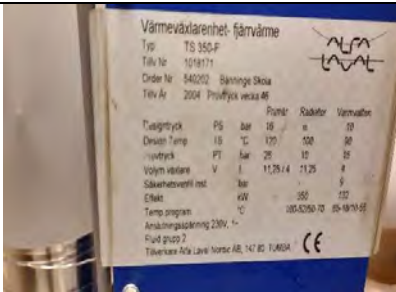
Hus C/D



Hus C/D



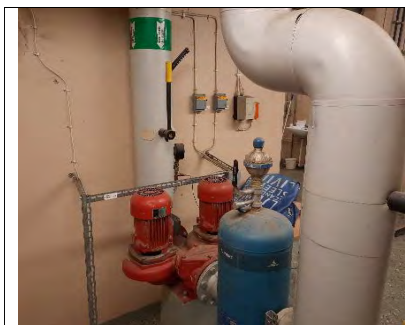
Hus E



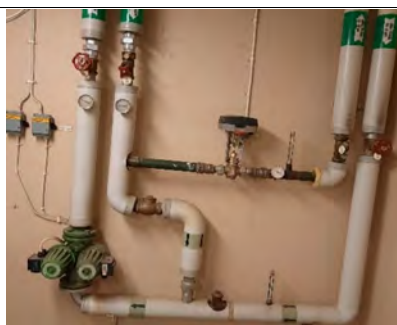
Hus E



Hus E



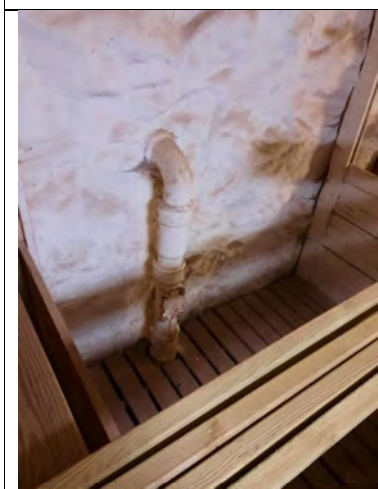
Hus F



Hus F



Hus F



Hus G



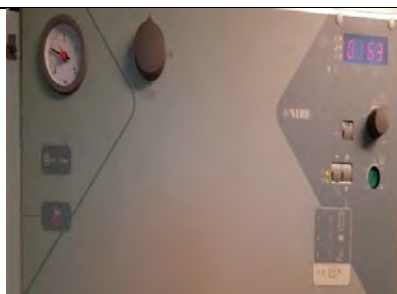
Hus G



Hus G



Hus H



Hus H



Hus H

MARK OCH DRÄNERING



= Ok



= Vidare uppsikt/- åtgärdas vid behov



= Bör åtgärdas snarast/-akut

| Mark | Kommentar | Pris [kr] | |
|----------------------|--|---------------------|---|
| Hus A | | | |
| | Sockelskador bör kontrolleras vidare. Ej prissatt | | ● |
| Hus B | | | |
| | Rensa under gallerdurkar på ramper för att förhindra fuktbindning | 8 000 | ● |
| | Förminska hål i ramper (skaderisk) | 10 000 | ● |
| | Dagvattenbrunn utanför källarentré bör spolras/-rensas | 5 000 | ● |
| | Markyta hög mot hörn Hus B och mot paviljong. Stor risk för framtida fasadskador. | 4 000 | ● |
| Hus C & D | | | |
| | Fallskydd på stödmur vid entré D1. AKUT! | 30 000 | ● |
| | Tillgänglighetsanslutning saknas vid entré C1 & C2. Avstämning med tillgänglighetskonsult bör ske. | 2 x 20 000 = 40 000 | ● |
| | Asfalt mot entréyta till gång mellan Hus D1 & D2 bör justeras mot plattor | 10 000 | ● |
| | Beteckning utanför C2-entré hög. Bör kapas/-sänkas | 8 000 | ● |
| | Fallskydd saknas på stödmur/- slänt på södra sidan. AKUT! | 30 000 | ● |
| | Marknivå hög mot sydöstra fasad sidan, bör sänkas samt närliggande DB kollas/-rensas. | 17 000 | ● |
| Hus E | | | |
| | Staket graffiti målat & tak trasigt samt rörisolering trasigt runt soptunnor på västra sidan | 25 000 | ● |
| | Marknivå mot ram på norra sidan låg | 2 000 | ● |
| | Genomföringar i husgrund (i ljusbrunn) ej tätade | 3 000 | ● |
| | Radonrör? Mot norra sidan ej kapad och tätad | 2 000 | ● |
| | Tillgänglighetsanslutning saknas mot södra innergården | 10 000 | ● |
| | Plattor på södra innergården ojämna | 35 000 | ● |
| | Trappa upp till södra innergården delvis underminerad | 4 000 | ● |
| Hus F | | | |
| | Marknivå hög mot gavel med påbörjat rötangrepp | 8 000 | ● |

| | | | |
|-------------------|--|-------------------|------|
| Hus G | | | |
| | Plattor i östra gångytan ojämna | 20 000 | ● |
| | 2st entréer i markplan saknar tillgänglighetsanpassning | 2x15 000 = 30 000 | ● |
| Hus H | | | |
| | Plattyta på södra sidan igengrodd av mossor, bör rengöras | 5 000 | ● |
| Yttre ytor | | | |
| | Markyta runt "schakbräde" låg | 10 000 | ● |
| | Acodrainränna mellan Hus F & Paviljong igensatt | 5 000 | ● |
| | Staket bristfälligt längs slänkrön öster Hus A | 20 000 | ● |
| Generellt | | | |
| | Plattor inom området är generellt ojämna med risk att snubbla, främst gångstråk | 25 000 | ● |
| | Stora vattensamlingar på asfaltsytor med risk för halkolyckor främst på våren. Vidare koll och åtgärdsförslag bör göras för att undvika onödigt arbete | 100 000 | ● |
| | Rensning/- vidare koll av DV/- RB brunnar bör göras för att utreda dess beskaffenhet. Verkar ok. | 25 000 | ● |
| Övrigt | | | |
| | Dränering runt hus svårbedömt. Verkar ok. Ska spolning/- filmning utföras? Ej prissatt | ----- | ---- |
| | DV-ledningar inom området svårbedömda. Ska spolning/- filmning utföras? Ej prissatt | ----- | ---- |
| | Dränering inom lektytor svårbedömda. Verkar ok. Ska spolning/- filmning utföras? Ej prissatt | ----- | ---- |
| | Totalt: | | |
| | | | |
| | | | |

| BILDER | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| Hus A – Mark | Hus A – Mark | Hus A – Mark |
|  |  |  |
| Hus B | Hus B | Hus B |
|  |  |  |
| HUS C1-C2 + D1-D2 | HUS C1-C2 + D1-D2 | HUS C1-C2 + D1-D2 |
|  |  |  |
| HUS E | HUS E | HUS E |



HUS F



HUS F



HUS F



HUS G



HUS G



HUS G



HUS H



HUS H



HUS H



YTTRE YTOR



YTTRE YTOR



YTTRE YTOR



Bilaga 1

Begränsingar

Rapporten baseras på material som har levererats av säljaren eller via datarummet.

Då bedömningen har utförts okulärt, baseras denna rapport endast på synliga fel och inte på sådant som är dolt eller utrymmen som ÅF Infrastructure AB ej haft tillgång till.

Ingen provtagning har genomförts eller analyserats. ÅF-Infrastructure AB har på grund av den begränsade tiden och känsligheten i uppdraget inte haft tillgång till all information avseende fastigheten.

Kostnader är baserade på ÅF-Infrastructure AB's erfarenhet och nyckeltal



038 Allmän+Taxering 2023-03-13

Fastighet

| | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| Beteckning | UUID: | Senaste ändringen i allmänna delen |
| Strängnäs Benninge 2 | 909a6a4b-79af-90ec-e040-ed8f66444c3f | 2023-03-03 |
| Nyckel: | Län- och kommunkod | Senaste ändringen i inskrivningsdelen |
| 040087273 | 0486 | 2019-05-06 |
| Distrikt | Distriktskod | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| Strängnäs Domkyrkodistrikt | 212114 | 2023-03-10 |

Adress

Adress

Solstigen 2B, 4A, 4C-E, 4G, 18
645 40 Strängnäs

Sackska Huset
Solstigen 2F
645 40 Strängnäs

Läge, karta

| | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1 | 6582615.5 | 615715.2 |

Areal

| | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 3 5475 kvm | 3 5475 kvm | |

Lagfart

| | | | |
|--------------|--------------|------------------------|------------|
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
| 556665-3100 | 1/1 | 2007-04-20 | 07/9800 |

Strängnäs Fastighets AB

Vältstigen 1
645 80 Strängnäs

Köp (även transportköp): 2007-04-02
Köpeskilling: 1.000 SEK, avser hela fastigheten.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
|---------|------------------------------------|------------------|----------------------|
| Utrymme | Last | Officialservitut | 0486-05/81.1 |
| | Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd | | |

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Mariefredsvägen mm

Datum

1995-03-27

Laga kraft: 1995-04-25

Akt

0486-P95/10

Genomf. start:

1995-04-26

Genomf. slut:

2005-04-25

Detaljplan: Strängnäs 2:28 m fl, "dubbelspår vid långberget"

2015-01-28

Laga kraft: 2015-02-27

0486-P15/2

Genomf. start:

2015-02-28

Genomf. slut:

2025-02-27

Övriga bestämmelser och utredningar

Järnvägsplan: Järnvägsplan för dubbelspårsutbyggnad på svealandsbanan, Delen strängnäs-härad

Datum

2013-10-17

Laga kraft: 2013-11-23

Akt

0486-P13/5

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Specialenhet, skolbyggnad (825)

555997-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2020

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
|---|-------|---------------|------------------------|
| 556665-3100 Strängnäs Fastighets AB Vältstigen 1 645 80 Strängnäs | 1/1 | Aktiebolag | Lagfart eller Tomträtt |

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Strängnäs Benninge GA:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

| | Datum | Akt |
|---------------------|--------------|---------------|
| Tomtmätning | 1956-10-08 | 0486K-T1115 |
| Sammanläggning | 1956-12-28 | 0486K-47/1956 |
| Anläggningsåtgärd | 2005-12-16 | 0486-05/81 |
| Fastighetsreglering | 2008-06-09 | 0486-08/48 |
| Fastighetsreglering | 2014-04-11 | 0486-14/15 |
| Fastighetsreglering | 2019-04-18 | 0486-2019/6 |
| Anläggningsåtgärd | 2023-03-03 | 0486-2022/114 |

Avskild mark

Strängnäs Strängnäs 2:29

Ursprung

Strängnäs Strängnäs 1:63-69, 1:72-74

Tidigare Beteckning**Beteckning**

D-Strängnäs Benninge 2

Omregistreringsdatum Akt

1985-10-09

04-84/510

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrhälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



AVSIKTSFÖRKLARING AVSEENDE KÖP AV FASTIGHET, ÖVERLÅTELSE AV BYGGNADER SAMT UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT INOM DEL AV FASTIGHETEN BENNINGE 2

PARTER

- Strängnäs Fastighets AB (org.nr. 556665–3100), Vältstigen 1, 645 41 STRÄNGNÄS (nedan kallad SFAB)
- Strängnäs kommun (org.nr. 212000–0365), Nygatan 10, 645 80 STRÄNGNÄS (nedan kallad Kommunen)
- Lyktan Förvaltning AB (org.nr. 556481-3649), Storgatan 2, 645 30 STRÄNGNÄS (nedan kallad Bolaget)

1. BAKGRUND

SFAB är lagfaren ägare till fastigheten Benninge 2 i Strängnäs kommun. Bolaget är hyresgäst inom del av fastigheten (nedan kallad Fastigheten) och bedriver där grundskoleverksamhet mellan årskurs 4 till 9 för drygt 500 elever, se Bilaga 1. I verksamheten arbetar ca 50 personer. Den totala förhyrda lokalytan enligt hyresavtalet är 4 327 kvadratmeter. Därtill har Bolaget i egen regi ca 700 kvadratmeter paviljonger för att tillgodose behovet av undervisningsyta. Dessa paviljonger har tidsbegränsade tillstånd.

Då lokalerna inte är fullt ändamålsenliga och har ett omfattande upprustnings- och investeringsbehov samt att de inte tillhör SFABs kärnverksamhet är parterna överens om att byggnaderna i stället borde ägas av Bolaget. Då markområdet ligger centralt i Strängnäs är det dock önskvärt från Kommunens sida att Fastigheten upplåts som tomträtt till Bolaget i stället för att säljas. Det främsta skälet är att kommunen då har kvar en viss rådhighet över marken om det i framtiden inte är aktuellt att bedriva skolverksamhet på platsen. Eventuella förväntningsvärden på att marken kan användas för ett annat ändamål i framtiden behöver inte kompenseras för i en fastighetsöverlåtelse då fastighetsägandet ligger kvar hos kommunen.

Mot bakgrund av det ovanstående har parterna kommit överens om följande Avsiktsförklaring för att planera och genomföra de olika stegen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JK', 'B', 'TK', and 'AK'.



som krävs för att nå det önskade slutresultatet. Efter undertecknande av handlingen påbörjas Förhandlingsperioden som pågår fram tills nödvändiga beslut fattats. Parterna är medvetna om att det slutligen är Strängnäs Kommunfullmäktige som ska fatta de besluten som krävs för att fullfölja Avsiktsförklaringen vilket inte kan garanteras i denna handling.

2. ÅTGÄRDER OCH AVTALSVILLKOR M.M.

2.1 Avstyckning

SFAB och Kommunen ska snarast efter att denna avsiktsförklaring undertecknats av parterna ansöka om avstyckning av Fastigheten i enlighet med Bilaga 1, inklusive bildandet av nödvändiga servitut. När avstyckningen är klar får Fastigheten en ny fastighetsbeteckning. Benninge 2 kommer därefter endast bestå av förskolefastigheten som blir kvar i SFABs ägo, nedan kallad Förskolan.

Förrättningskostnaden ska i ett första steg betalas av Kommunen. Kommunens kostnad ska därefter betalas av Bolaget genom avbetalning under 10 års tid som läggs som en särskild post i tomträttsavtalet utöver tomträttsavgälden.

2.2 Köpeavtal

SFAB och Kommunen ska efter att denna avsiktsförklaring undertecknats av parterna upprätta förslag på köpeavtal där Fastigheten överläts från SFAB till Kommunen. Överenskommen köpeskilling är 20 miljoner kronor, varav markvärdet är bestämt till 10 miljoner kronor och byggnadsvärdet är bestämt till 10 miljoner kronor.

Köpeavtalets villkoras av att SFABs styrelse, Strängnäs kommunstyrelse och kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet.

2.3 Lagfart

Kommunen skall efter att köpeavtalet godkänts av kommunfullmäktige - när fastighetsbildningen är klar, betala köpeskillingen. SFAB ska därefter upprätta köpebrevet som Kommunen söker lagfart på. Stämpelskatten uppgår till 1,5 % av köpeskillingens storlek, d v s 300 000 kronor. Stämpelskatten betalas av Kommunen i ett första steg och därefter av Bolaget genom avbetalning under 10 års tid som läggs som en särskild post i tomträttsavtalet utöver tomträttsavgälden.



2.4 Tomträttsavtal

Kommunen och Bolaget ska efter att denna avsiktsförklaring undertecknats av parterna upprätta förslag på tomträttsavtal. Tomträttsavtalet ska utformas i huvudsak enligt de villkor som gäller för övriga tomträttsupplåtelser i kommunen.

Tomträttsavtalet ska ha en upplåtelsetid om minst 20 år. Tomträttsavgäld ska utgå årligen som baseras på 3 % av det bedömda marknadsvärdet på tomtmarken om 10 miljoner kronor vilket blir 300 000 kronor per år. Avgälden betalas i förskott varje kvartal (75 000 kronor) och behålls oförändrad under 10 års tid och justeras därefter enligt reglerna i jordabalken.

I tomträttsavtalet ska byggnaderna inom Fastigheten frigöras från fastigheten och säljas till Bolaget för den överenskomna köpeskillingen om 10 miljoner kronor. Byggnaderna blir därmed ett tillbehör till tomträtten och inte fastigheten. Kommunen kommer i avtalet att avsäga sig allt ansvar för byggnadernas skick motsvarande 4 kap 19 § jordabalken, d v s Bolaget ska avstå från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i byggnaderna.

Kommunens kostnad för stämpelskatt och avstyckning erläggs genom avbetalning som en särskild post i tomträttsavtalet under de första 10 åren. Kostnaden uppskattas till totalt 370 000 kr samt en administrativ avgift om 3 % vilket ger en kostnad om 38 110 kronor per år under de första 10 åren.

När Kommunen erhållit lagfart för Fastigheten ska tomträttsavtalet tecknas mellan Kommunen och Bolaget som först har godkänts av kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

2.5 Skötselavtal

SFAB och Bolaget ska i samband med att tomträttsavtalet träffas teckna ett skötselavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll av belysning, tillfartsväg med parkeringsytor, vändplan etc. som används gemensamt av Förskolan och Fastigheten. Avtalet ska reglera vilken part som tar huvudansvaret för avrop av tjänster samt hur kostnaden sedan fördelas mellan parterna. I samband med upprättande av handlingen ska parterna tillse att elen till vägbelysningen matas från Fastigheten i stället för från Förskolan.



3. TIDPLAN

Parterna har för avsikt att fortsätta föra förhandlingar och upprätta handlingar enligt villkoren i denna Avsiktsförklaring från och med tiden för undertecknande av handlingen till och med den tidpunkt som infaller när tomträttsavtalet slutligen kan tecknas mellan Kommunen och Bolaget. Genomförandet uppskattas ske enligt följande tidplan.

3.1 Avstyckning av Fastigheten: feb 2023 till aug 2023

3.2 Upprättande av förslag på Köpeavtal och Tomträttsavtal: feb 2023 till mars 2023

3.3 Information i SFABs styrelse om ärendet. Stoppdag inlämning av handlingar 16/2-23. Styrelsemöte 23/2-23.

3.4 Beslut i Bolagets styrelse senast 30/3-23.

3.5 Beslut i SFABs styrelse. Godkännande av köpeavtal mellan Bolaget och Kommunen avseende Fastigheten. Extra styrelsemöte 30/3-23

3.6 Beslut i Kommunfullmäktige, godkännande av köp- och tomträttsavtal: Stoppdag inlämning 31/3-23, beslut KS 28/4-23, Beslut KF 29/5-23. Laga Kraft Juni-23

3.7 Fastighetsbildning klar: Fullbordande av köp Aug-23.

3.8 Beviljad lagfart Kommunen: Sept-23.

3.9 Undertecknande av Tomträttsavtal, erläggande av köpeskilling för byggnader: Sept-23

Tiderna kan inte garanteras då vissa tider är beroende av andra myndigheters beslut. Parterna ska dock verka för att tiderna ska kunna hållas i den mån det går att påverka.

4. OFFENTLIGA HANDLINGAR

Denna Avsiktsförklaring är en offentlig handling så snart den undertecknats av parterna. Under Förhandlingsperioden ska avtalsutkast och eventuellt andra handlingar som tillhör ärendet däremot betraktas



som arbetsmaterial innan de slutligen har godkänts av parterna, styrelser, kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Parterna ska för egen del och vidare tillse att konsulter och andra rådgivare iakttar ovanstående bestämmelser och inte delge arbetsmaterial till tredje man innan de är att betrakta som allmän handling.

5. KOSTNADER

Vardera parten skall bära sina egna kostnader som uppkommer med anledning av förhandlingarna i denna Avsiktsförklaring samt kostnader som uppkommer under Förhandlingsperioden fram till att beslut fattats i Strängnäs kommunfullmäktige om att fullfölja fastighetsöverlåtelsen från SFAB till Kommunen. Part äger ej rätt att kräva ersättning av den andre parten under den tiden.

Om Bolaget efter att Strängnäs kommunfullmäktige beslutat fullfölja fastighetsöverlåtelsen, med innebörden att kommunen erhållit lagfart för Fastigheten, inte fullföljer sitt åtagande om att teckna Tomträttsavtalet enligt denna Avsiktsförklaring äger Kommunen och SFAB rätt till ersättning för sina upparbetade kostnader från Bolaget. Upparbetade kostnader avser avstyckningskostnaden, stämpelskatt för kommunens köp av Fastigheten, stämpelskatt för SFABs återköp av Fastigheten.

6. ICKE BINDANDE VERKAN

Då det slutligen är Strängnäs kommunfullmäktige som beslutar om Fastighetsöverlåtelsen och Tomträttsupplåtelse och villkoren för dem är denna avsiktsförklaring inte ett avtal med bindande verkan avseende dessa transaktioner.

SFAB och Kommunen har därför rätt att avsluta förhandlingarna om de i avsiktsförklaringen beskrivna transaktionerna, utan skyldighet att ersätta Bolagets kostnader om Strängnäs kommunfullmäktige inte fattar de nödvändiga besluten. Bolaget har samma rätt att avsluta förhandlingarna fram till den tidpunkt Fastigheten har överlåtits till Kommunen. Därefter inträder ett kostnadsansvar enligt punkt 5 ovan om bolaget väljer att avsluta.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JL', 'B', and several illegible signatures.



7. GÄLLANDE HYRESAVTAL, LIKVIDAVRÄKNING ETC

SFAB, Kommunen och Bolaget är överens om att det gällande hyresavtalet för Fastigheten med tillhörande gränsdragningslista gäller oförändrat mellan parterna fram till upplåtelsedagen i det kommande tomträttsavtalet.

En likvidavräkning skall göras mellan SFAB och Bolaget avseende hyreskostnad, fastighetsskatt, förbrukningsavgifter etc. när byggnaderna övergår i Bolagets ägo i förhållande till erlagda årliga avgifter.

Såväl hyresavtal som likvidavräkning hanteras mellan SFAB och Bolaget trots att Kommunen däremellan blir lagfaren ägare under några veckors tid.

8. TILLÄMPLIG LAG

Twist med anledning av denna avsiktsförklaring skall slutligt avgöras genom allmän domstol och med tillämpning av svensk rätt.

Denna avsiktsförklaring har upprättats i tre exemplar varav parterna tagit var sitt

Strängnäs den / 2023

Strängnäs kommun

Lars Ekström
Kommundirektör

Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande

Strängnäs den 3/3 2023

Strängnäs Fastighets AB

Tarja Bergqvist
Verkställande direktör

Leif Hård
Styrelseordförande

Strängnäs den 3/3 2023

Lyktan Förvaltning AB

Johan H Larson
Verkställande direktör, Styrelseordförande

Lyktan Förvaltning AB
Björn Zetterlund
Styrelseledamot

Bilaga 1

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte garanterade.



LANTMÄTERIET

180 m

120

60

Skala 1:2 000 SVEREF 99 TM, RH 2000.

Handwritten signatures and marks in blue ink.

Registreringsbevis

Aktiebolag

Organisationsnummer
556481-3649**Objektets registreringsdatum**
1994-02-07**Företagsnamn**
Lyktan Förvaltning AB**Företagsnamnets registreringsdatum**
2012-10-09**Postadress**
Storgatan 2, 645 30 STRÄNGNÄS**E-postadress**
maria.jansson@europaskolan.se**Säte**
Södermanlands län, Strängnäs kommun**Detta är ett privat aktiebolag.****Bildat datum**
1994-01-03

Sammanställning av aktiekapital

| | |
|---------------|---------------|
| Aktiekapital: | 1.000.000 SEK |
| Lägst: | 1.000.000 SEK |
| Högst: | 3.000.000 SEK |

| | |
|---------------|-------|
| Antal aktier: | 1.000 |
| Lägst: | 1.000 |
| Högst: | 3.000 |

Styrelseledamot, verkställande direktör, ordförande
511011-1159 Larson, Lars Johan Herman, Gyllenhjelmsgatan 18,
645 30 STRÄNGNÄS

Styrelseledamöter

640609-6245 Kettis, Åsa Margareta, Norrlandsgatan 34 A Lgh 1201,
752 29 UPPSALA
630117-1770 Lange, Frank Ingemar, Brunnsåkersbacken 2, 645 93 STRÄNGNÄS
530410-8573 Vikdahl, Bo Anders, Dalvägen 12, 645 50 STRÄNGNÄS
481122-3975 Vikström, Nils Robert, Västerviksgatan 6 C,
645 30 STRÄNGNÄS
670805-1096 Zandelin, Sven Niklas, Ladugatan 11, 645 32 STRÄNGNÄS
500810-1650 Zetterlund, Björn Lennart, Brinkska Vägen 10 C,
645 30 STRÄNGNÄS

Revisor(er)

760603-1719 Thim, Dan Anders, Pärönvägen 21, 644 36 TORSHÄLLA

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av en av

ledamöterna

i förening med

Larson, Lars Johan Herman

Firman tecknas två i förening av

ledamöterna

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder**Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter**Styrelsen skall bestå av lägst 5 och högst 9 ledamöter
med högst 5 suppleanter.**Bolagsordning**

Datum för senaste ändringen: 2012-09-12

Förbehåll/avvikelser/villkor i bolagsordningen

Hembudsförbehåll

VerksamhetBolaget skall bedriva skolverksamhet med europakunskap som
gemensam plattform samt utbildningsverksamhet i samarbete med
näringsliv och högskola. Bolaget skall även bedriva sådan
verksamhet som främjar och utvecklar förutsättningarna för skol-
och utbildningsverksamheten samt idka därmed förenlig verksamhet.**Räkenskapsår**

0701 - 0630

Kallelse

Kallelse sker genom brev med posten.

Tidigare företagsnamn

2004-03-25 Europaskolan Strängnäs AB

1994-02-07 ES-Utbildning i Strängnäs Aktiebolag

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.