

Mellan Akallaborg i Stockholm AB, org. nr 559255-4017 ("Hyresvärden") och Stockholm Stad Rinkeby-Kista SDF, org. nr 212000-0142 ("Hyresgästen"), fortsatt gemensamt benämnda som ("Parterna") har denna dag följande träffats:

## **Skadestånd för att ersätta lokaler till godtagbart skick**

### **Bakgrund**

Den 18 december 2020 träffades en överenskommelse om förtida avflytt (Bilaga 1) mellan Hyresvärden och Hyresgästen i vilken Hyresgästen bekräftar att lokalerna skall överlämnas till Hyresvärden i godtagbart skick i enlighet med respektive hyresavtal. Till följd av detta genomfördes en avflyttningsbesiktning den 1 mars 2021 där representanter från Hyresvärden och Hyresgästen deltog. Nedan följer en, baserad på avflyttningsbesiktningen, bedömd kostnad för att återställa lokalerna till godtagbart skick.

### **Ytskikt**

Majoriteten av lägenheterna var kraftigt rökskadade och kommer att kräva utökade åtgärder. Utöver detta hade städning eftersatts kraftigt vilket medfört stora skador på ytskikten. Hyresvärden har estimerat att en ytskiktrenovering av en genomsnittlig lägenhet uppgår till 100 000 kr. Denna summa inkluderar bland annat byte av golv, spackling och ommålning av väggar och tak, byte av golvssocklar och vägglister, renovering av dörrar, fönster och balkongdörrar samt städning. I de rökskadade lägenheterna behöver nuvarande tapet/ytskikt tas bort för att få bort röklukten. I vissa lägenheter var golven i acceptabelt skick vilket beaktats i kostnadsestimaten.

### **Kök**

Genomgående var köken i mycket dåligt skick med skador på skåp och stomme, vitvaror, fläktsystem mm. Många lägenheter har även skador på skåpsluckor och stomme till följd av rökning inomhus. Hyresvärden har estimerat att återställning av ett kök i genomsnitt uppgår till 75 000 kr. För kök med endast mindre skador har en mindre kostnad åsatts.

### **Badrum**

Ytskikt och installationer i badrum var för de flesta lägenheterna i mycket dåligt skick. I en majoritet av lägenheterna har även fuktskador uppstått till följd av vatten letat sig in under plastmattan på golvet. Uppskattad återställningskostnad är 100 000 kr med tillägg om 15 000 kr för de badrum som är fuktskadade.

### **Övrigt**

Sköljrum och förråd på respektive våning behöver ytskiktsrenoveras och städas med en uppskattad kostnad om 50 000 kr per rum. Korridorer på respektive plan behöver även dem ytskiktsrenoveras och städas till en uppskattad kostnad om 100 000 per korridor.

I gym och lokaler på markplan behövs mindre omfattande ytskiktsrenoveringar samt städning, total kostnad uppskattat till 70 000 kr.

WC i markplan är i obrukbart skick och behöver åtgärdas akut. Vatten rinner ut på golvet vid spolning i toalett och utrymmet är fuktskadat. Uppskattad kostnad för återställning är här 115 000 kr.

## Samlad bedömning

Mot bakgrund av vad som redogjorts ovan samt i specifikationen i Bilaga 2 bedömer Hyresvärden att kostnaden för att återställa förhyrda lokaler till godtagbart skick uppgår till 12 216 875 kr.

## Bilagor

1. Överenskommelse om förtida avflytt daterad 2020-12-18
2. Tabell med bedömd kostnad för återställande till godtagbart skick

## Överenskommelse

Efter förhandling har parterna denna dag träffat en överenskommelse om att Hyresgästen ska erlægga 4 500 000 kr i skadestånd för att återställa förhyrda lokaler till godtagbart skick senast 2021-04-16.

Genom fullgörande av sina respektive åtaganden enligt denna överenskommelse är Parternas samtliga mellanhavanden i anledning av hyresförhållandena fullt och slutligt reglerade och ingen av Parterna har något krav på ersättning, skadestånd eller ytterligare anspråk på den andra parten med anledning av hyresförhållandena och denna överenskommelse.

Ort: Stockholm

Datum: 2021-03-

Akallaborg i Stockholm AB

Ort: Stockholm

Datum: 2021-03-

Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF

\_\_\_\_\_  
Namn: Jonas Ramstedt

\_\_\_\_\_  
Namn:

# Bilaga 1 - Överenskommelse om förtida avflytt daterat 2020-12-18

Mellan Akallaborg i Stockholm AB, org. nr. 559255-4017 ("Hyresvärden") och Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF, org.nr 212000-0142 ("Hyresgästen"), fortsatt gemensamt benämnda som ("Parterna"), har denna dag träffats följande:

## SKADESTÅND VID FÖRTIDA AVFLYTT

### Bakgrund

Hyresgästen har ett antal hyresavtal i tomträtten Sveaborg 6 enligt Bilaga 1 och Hyresgästen önskar att i förtid avflytta från lokalerna som förhyrs enligt dessa hyresavtal. Med anledning av detta skall Hyresgästen erlägga ett skadestånd till Hyresvärden.

### Överenskommelse

Hyresvärden och Hyresgästen har denna dag träffat överenskommelse om att Hyresgästen skall erlägga 5 319 816 kr i skadestånd till Hyresvärden senast 2020-12-31.

Hyresgästen skall avflytta från alla lokaler enligt hyresavtalen som är markerade med blått i Bilaga 1 senast 2021-02-28.

Hyresgästen skall avflytta från alla lokaler enligt hyresavtalen som är markerade med grönt i Bilaga 1 senast 2022-06-30.


Vid avflyttningen ska lokalerna och bostäderna lämnats i godtagbart skick. Micasa svarar för avflyttningsbesiktning. Nämnden och därmed Hyresgästen bekostar onormalt slitage. Om Hyresgästen inte uppfyllt sina åtaganden har Hyresvärden rätt att på nämnden och därmed Hyresgästens bekostnad avhjälpa bristerna.

Genom fullgörande av sina respektive åtaganden enligt denna överenskommelse är Parternas samtliga mellanhavanden i anledning av hyresförhållandena fullt och slutligt reglerade och ingen av Parterna har något krav på ersättning, skadestånd eller ytterligare anspråk på den andra parten med anledning av hyresförhållandena och detta avtal.

Ort: Stockholm

Datum: 2020-12-18

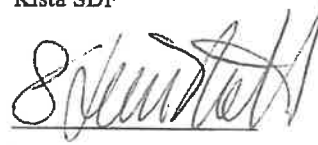
Akallaborg i Stockholm AB

  
Namn: Jonas Ramstedt

Ort: Stockholm

Datum: 2020-12-18

Stockholms Stad Rinkeby-  
Kista SDF

  
Namn:  
S Leinsköld

Bilaga 1

Fastighet/Byggnad	Hysesobjid	Person/Orgnr	Namn	Adress	Bashyra+Index	Kontraktslängd
Sveaborg 6	550 7702	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	124 369,84	2031-12-31
Sveaborg 6	550 6020	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	30 793,06	2021-09-30
Sveaborg 6	550 6023	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	45 334,23	2021-10-31
Sveaborg 6	550 6025	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	25 660,89	2021-09-30
Sveaborg 6	550 7602	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	46 386,59	2031-12-31
Sveaborg 6	550 7502	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	639 953,00	2031-12-31
Sveaborg 6	550 7709	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	105 640,97	2033-12-31
Sveaborg 6	550 7509	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	682 020,00	2033-12-31
Sveaborg 6	550 7506	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	600 236,00	2031-12-31
Sveaborg 6	550 7507	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	806 432,00	2032-12-31
Sveaborg 6	550 7609	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	99 426,80	2033-12-31
Sveaborg 6	550 7606	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	55 737,24	2031-12-31
Sveaborg 6	550 7706	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	177 968,04	2031-12-31
Sveaborg 6	550 7707	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	99 740,33	2031-12-31
Sveaborg 6	550 7607	212000-0142	Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF	Sibeliussängen 20 B	6 844,92	2031-12-31
					<b>3 546 543,93</b>	

*Stenstål*  
*Stenstål*

*SR*

7

## Bilaga 2 - avflyttningsbesiktning Stockholms Stad Rinkeby-Kista SDF (2021-03-01)

- Efter besiktning bedömd kostnad för att återställa förhyrda lokaler till godtagbart skick

Våning	Antal rum	Kökstyp	Lägenhetsnr	Bedömd kostnad för återställning				Kommentar
				Badrum	Kök	Ytskikt	Totalt	
Markplan, Gym	N/A	N/A		0	0	35 000	<b>35 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
Markplan, WC	N/A	N/A		115 000	0	0	<b>115 000</b>	Akut behov av renovering
Markplan lokaler	N/A	N/A		0	0	35 000	<b>35 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
Korridor 1TR	N/A	N/A		0	0	100 000	<b>100 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
Korridor 2TR	N/A	N/A		0	0	100 000	<b>100 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
Korridor 3TR	N/A	N/A		0	0	100 000	<b>100 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
1TR	1	Kökskåp	72910943	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
1TR	1	Kökskåp	72910951	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
1TR	1	Kökskåp	72910952	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911105	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911106	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911107	0	0	100 000	<b>100 000</b>	Samtliga ytskikt måste åtgärdas, annars OK
3TR	1	Kök	72911108	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911109	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	N/A	N/A	72911110	0	0	100 000	<b>100 000</b>	Samtliga ytskikt måste åtgärdas, annars OK
3TR	1	Kök	72911111	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911112	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911113	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	1	Kök	72911114	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
3TR	N/A	N/A	Sköljrum + förråd	0	0	50 000	<b>50 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
4TR	1	Kök	72911115	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
4TR	1	Kök	72911116	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
4TR	1	Kök	72911117	115 000	75 000	70 000	<b>260 000</b>	Vardagsrumsgolv OK, i övrigt i behov av en totalrenovering
4TR	1	Kök	72911118	100 000	75 000	100 000	<b>275 000</b>	Badrumsgolv OK, i övrigt i behov av en totalrenovering
4TR	1	Kök	72911119	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
4TR	0	0	72911120	0	5 000	100 000	<b>105 000</b>	Samtliga ytskikt måste åtgärdas samt delar av köket trasigt
4TR	1	Kök	72911122	115 000	75 000	70 000	<b>260 000</b>	Vardagsrumsgolv OK, i övrigt i behov av en totalrenovering
4TR	1	Kök	72911123	100 000	75 000	100 000	<b>275 000</b>	Badrumsgolv OK, i övrigt i behov av en totalrenovering
4TR	1	Kök	72911124	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
4TR	N/A	N/A	Sköljrum + förråd	0	0	50 000	<b>50 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
5TR	1	Kök	72911125	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	1	Kök	72911126	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	2	Kök	72911127	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	2	Kök	72911128	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	1	Kök	72911129	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	1	Kök	72911130	0	5 000	100 000	<b>105 000</b>	Samtliga ytskikt måste åtgärdas samt garderob delar av köket trasigt
5TR	1	Kök	72911131	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	2	Kök	72911132	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	2	Kök	72911133	115 000	75 000	100 000	<b>290 000</b>	Lägenheten är i behov av en totalrenovering
5TR	1	Kök	72911134	0	0	100 000	<b>100 000</b>	Samtliga ytskikt måste åtgärdas, annars OK
5TR	N/A	N/A	Sköljrum + förråd	0	0	50 000	<b>50 000</b>	Ytskikt måste åtgärdas
<b>Totalt</b>				<b>3 190 000</b>	<b>2 035 000</b>	<b>3 660 000</b>	<b>8 885 000</b>	
Entreprenadarvode, 10%							+ 888 500	
<b>Totalkostnad exkl moms</b>							= <b>9 773 500</b>	
Moms, 25%							+ 2 443 375	
<b>Totalkostnad inkl moms</b>							= <b>12 216 875</b>	