



Sammanträde med:

**Servicenämnd**

**Sammanträdet sker digitalt, endast presidiet träffas fysiskt.**

Eventuella digitala gruppmöten ordnas av respektive parti.

Sammanträdesdatum: 2020-11-10

Tid: kl. 09:00-12:30

Plats: Konferensrum Eken, Eklundavägen 1

Meddela förhinder snarast möjligt till nämndsekreteraren.  
Du som är ersättare meddelar om du kommer att närvara.

**Tänk på våra allergiker och undvik starka dofter.**

**Ledamöter kallas**

Håkan Stålbart (KD), ordförande  
Joakim Carlsson (S), vice ordförande  
Mats Gunnarsson (MP), 2:e vice ordförande  
Ulla Bergström (S)  
Urban Jonsson (S)  
Bernt Karlsson (S)  
Jonas Levin (KD)  
Magnus Storm (C)  
Eric Viduss (M)  
John Hägglöf (M)  
Henrik Johansson (L)  
Greger Persson (SD)  
Margareta Carlsson (V)

**Ersättare underrättas**

Jette Bergström (S)  
Lars Malmberg (S)  
Annette Jansson (S)  
Tommy Botström (S)  
Sven-Erik Sahlén (KD)  
Tommy Karlsson (C)  
Geoffrey Lameck (M)  
Stefan Stark (M)  
Ia Malmqvist (MP)  
Björn Larsson (-)  
Tore Mellberg (V)



## 1. Protokollsjustering

Föredragande:

### Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Mats Gunnarsson (MP) med Joakim Carlsson (S) som ersättare.

Protokollet ska vara justerat senast den 24 november 2020.

## 2. Begäran att få starta byggnation (BP3), Cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset i Örebro

Diarienummer: 16RS4596

Föredragande: Ellinor Sundqvist

### Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

att godkänna begäran att få starta byggnation (BP3), cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset i Örebro

att teckna avtal med upphandlad entreprenör så kallat fas 2, för byggprojektet

Att omfördela medel om 10 miljoner kronor i kapitalinvesteringsbudgeten 2020 från rad "Campus etapp 3" till rad "HS Cyklotron, Radiokemienhet och PET-CT (MT 2615)"

Beslutet fattas under förutsättning att Hälso- och sjukvårdsnämnden godkänner omföringen av medel vid sitt sammanträde 9 december 2020.

### Sammanfattning

Projektet att skapa en cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT bedrivs i flera delprojekt där detta PM avser delprojekt byggnation. Detta är mycket tekniskt komplicerat då byggnation av den strålskyddade anläggningen ska anslutas till befintligt O-hus i källarplan. I nära anslutning till nuvarande PET-CT i O-husets kulvertplan finns det lokaler som är lämpliga att anpassa för ytterligare en PET-CT. Själva cyklotronen med tillhörande radiokemienhet skulle då behöva placeras i en tillbyggnad i källarplan i anslutning till O-huset. Att bygga upp en cyklotron och radiokemienhet innebär en helt ny verksamhet där de regulatoriska kraven från Läke medelsverket och Strålsäkerhetsmyndigheten är höga.

Bakgrunden till projektet är att det idag bedrivs PET-CT-undersökningar i källarplanet i O-huset på Universitetssjukhuset Örebro. Vid en PET-CT-undersökning används isotoper som tillverkas i en cyklotron. Då det idag inte finns någon cyklotronanläggning i nära anslutning köps isotoper från ett företag i Finland och flygs till Örebro. Den här typen av undersökning ökar inom Region Örebro län.

Delprojekt byggnation är upphandlad i entreprenadformen partnering, vilket innebär att entreprenör, konsult och verksamhet tillsammans har tagit fram bygghandlingar. Nästa steg är att teckna avtal för att genomföra entreprenaden enligt framtagna handlingar, så kallat fas 2-avtal.

Då projektorganisationen ser att kalkylen för byggnationen efter ett antal neddragningar



ändå överskrider beslutad budget med 10 miljoner kronor ska dessa medel omfördelas från projektet ”Campus etapp 3” där projektbudgeten underskridit beslutade medel. Hälso- och sjukvårdsnämnden ska godkänna omföringen vid sitt sammanträde 9 december 2020.

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM servicenämnd 2020-11-10 Begäran att få starta byggnation (BP3), Cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset i Örebro
- BP3 Cyklotronanläggning radiokemienhet och PET-CT

**3. Initiering av upphandling av service- och supportavtal för löne- och personaladministrativt system**

Diarienummer: 20RS9351

Föredragande: Maria Åkesson

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av service- och supportavtal för löne- och personaladministrativt system

**Sammanfattning**

Region Örebro län har avtal med leverantör av löne och personaladministrativt system. Service och supportavtalet löper ut 2021-12-31 och ny upphandling behöver därför initieras. Avtalet avses att vara en period om 2+1+1 år och till en kostnad av 10 000 000 kronor.

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM servicenämnd 2020-11-10 Initiering av upphandling för service och supportavtal till HR systemet Heroma

**4. Initiering av upphandling av schemaläggningssystem**

Diarienummer: 20RS9350

Föredragande: Maria Åkesson

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av schemaläggningssystem

**Sammanfattning**

Inom Region Örebro läns verksamheter föreligger ett behov av systemstöd för att kunna hantera komplexa schemaläggningar, främst för vårdavdelningar, läkarschema och öppenvård och men det ska även kunna möjliggöra schemaläggning för andra verksamheter inom regionen.

Inom regionen används idag flera olika schemaläggningssystem där systemen inte integrerar med befintligt löne- och personalsystem, kalenderfunktion med flera system. Schemaläggning upplevs tidskrävande för de enheter som har komplex schemaläggning, dels på grund av bristfällig översikt och dels att schemaläggningen kräver mycket manuell hantering med risk för felaktigheter som följd.

Med anledning av detta behöver upphandling av systemstöd initieras som ska kunna integreras med Region Örebro läns befintliga löne- och personalsystem. Systemet ska utgöra ett tidsbesparande stöd för att generera schema enligt gällande regelverk och kompetenser



med mera.

Inriktningen är att teckna ett avtal om en period om 4 - 5 år.

Kostnaden beräknas uppgå under avtalsperioden om ca 8 000 000 kronor

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM servicenämnd 2020-11-10 Initiering av upphandling av schemasystem för personal

**5. Initiering av upphandling avseende leverantör av datakomförbindelser för Region Örebro län**

Diarienummer: 20RS9180

Föredragande: Per Brehmer

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av leverantör för datakomförbindelser för Region Örebro län.

**Sammanfattning**

Regionen bedriver verksamhet på många platser, och har från varje sådan geografisk plats, tillgång till centrala it-stöd och tjänster som exempelvis intranät, e-post, internet och olika verksamhetssystem. Varje verksamhet har därför en datakomförbindelse som möjliggör denna åtkomst och är en förutsättning för att få tillgång till dessa tjänster.

Regionens nuvarande avtal med leverantör för datakomförbindelser löper ut 2021-05-31 varför upphandling av ny leverantör behöver initieras.

Avtalsperioden är beräknad till totalt fyra (4) år (två (2) år med möjlighet till förlängning om ett (1) plus ett (1) år). Önskad avtalsstart är kvartal två år 2021. Det totala värdet för avtalet är estimerat till cirka 18 miljoner kronor.

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM servicenämnden 2020-11-10 initiering av upphandling leverantör datakomförbindelser
- Initieringsblankett för upphandling datakomförbindelser

**6. Initiering av upphandling ramavtal tekniska konsulttjänster**

Diarienummer: 20RS9371

Föredragande: Margita Larsson

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av ramavtal för tekniska konsulter.

**Sammanfattning**

Regionen upphandlar tekniska konsulter genom ramavtal inom olika fackområden. Dessa avtal nyttjas vid såväl lokalanpassningar som vid löpande fastighetsunderhåll vid projekt med en total projektvolym mindre än 500 miljoner kronor.

Nuvarande avtal upphör 2022-05-31 och nytt avtal behöver därmed upphandlas för att säkerställa utvecklingen av regionorganisationens lokaler i takt med förändrade teknik- och





verksamhetsbehov.

Det nya avtalet upphandlas för en avtalstid om två år med möjlighet till förlängning om ett (1) plus ett (1) år.

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM servicenämnden 2020-11-11, Initiering av upphandling av ramavtal tekniska konsulttjänster
- Initering av ramavtal tekniska konsulttjänster dnr 20RS9371

**7. Tilldelningsbeslut i upphandling av Telefonitjänster och service**

Diarienummer: 19RS9688

Föredragande: Marcus Liljenroth

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att tilldela X leverantör enligt referensgruppens förslag till beslut.

att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

**Sammanfattning**

Region Örebro län genomför en upphandling av telefonitjänster och service. Upphandlingen avser service på telefonväxel, operatörstjänster, SMS-tjänster samt en så kallad Contact Center-plattform.

Det totala värdet för utförandet av tjänsten under aktuell avtalsperiod inklusive option beräknas uppgå till cirka 55,5 miljoner svenska kronor baserat på 2018 års inköpsvolym.

Avtalstiden för upphandlingskontraktet är 36 månader med möjlighet till förlängning 24 månader. Beräknad avtalsstart 2020-12-01.

**Beslutsunderlag**

- FPM Servicenämnden 201110 tilldelningsbeslut Telefonitjänster och service

**8. Tilldelningsbeslut i upphandlingsuppdrag IT-produkter och telefoner**

Diarienummer: 19RS7416

Föredragande: Marcus Liljenroth

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att tilldela X leverantör enligt referensgruppens förslag till beslut.

att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

**Sammanfattning**

Region Örebro län genomför en upphandling av IT-produkter och telefoner.

Det totala värdet för utförandet av tjänsten under aktuell avtalsperiod inklusive option beräknas uppgå till 135,6 miljoner svenska kronor baserat på 2018 års inköpsvolym.



Avtalstiden för upphandlingskontraktet är 24 månader med möjlighet till förlängning 24 månader. Uppskattad avtalsstart är från och med 2020-12-01.

**Beslutsunderlag**

- FPM Servicenämnden 201110 tilldelningsbeslut IT-produkter och telefoner

**9. Försäljning av fastigheten Rosen 11, Nora**

Diarienummer: 20RS10143

Föredragande: Bengt Bodin, Torbjörn Sjölander

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att i enlighet med upprättade förslag till avtal (köpebrev och köpekontrakt) att till Länsgården Fastigheter sälja fastigheten Rosen 11, Nora, för 38 miljoner kronor med tillträdesdag 2021-03-01 samt

att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att erforderlig detaljplaneändring avseende fastigheten Rosen 11, Nora, vinner laga kraft.

**Sammanfattning**

Region Örebro län är idag ägare och Regionfastigheter förvaltare av fastigheten Rosen 11 i Nora. Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral och Länsgården kommer att bli byggherre och ägare av lokalerna för det planerade vård- och omsorgsboendet. För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs till Länsgården. Fastigheten inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende är värderad till 38 miljoner kronor.

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM servicenämnden 2020-11-10 Försäljning av fastigheten Rosen 11, Nora
- Bilaga FPM, Servicenämnden 2020-11-10, Värdeutlåtande Nora Rosen 11 värdering inkl byggrätter
- Bilaga FPM, Servicenämnden 2020-11-10, Köpekontrakt - Nora Rosen 11
- Bilaga FPM, Servicenämnden 2020-11-10, Köpebrev-Nora Rosen 11
- Bilaga FPM, Servicenämnden 2020-11-10 Handling som avses i 8 a kap Rosen 11

**10. Sammanträdestider för servicenämnden 2021**

Diarienummer: 20RS6929

Föredragande:

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att servicenämndens ordinarie sammanträdestider under år 2021 ska äga rum

tisdagen den 19 januari,  
tisdagen den 16 februari,  
tisdagen den 16 mars,  
tisdagen den 20 april,  
tisdagen den 18 maj,  
tisdagen den 15 juni,



måndagen den 6 september,  
onsdagen den 13 oktober,  
tisdagen den 9 november  
torsdagen den 9 december.

**Sammanfattning**

Föreligger förslag till sammanträdestider för servicenämnden 2021.

**Beslutsunderlag**

- Sammanträdestider för servicenämnden 2021

**11. Anmälning- och meddelandeärenden till servicenämnden**

Diarienummer: 19RS10111

Föredragande:

**Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att godkänna redovisningen.

**Sammanfattning**

20RS7151 - 1,7,8,9, Personuppgiftsbiträdesavtal R7E-arkiv Region Örebro län och Västra Götalandsregionen.

20RS4356 - 9,10, Tilldelningsbeslut avseende upphandling av övervakad tjänst för larmöverföring och vidarebefordran av hisslarm och felmeddelanden till egen mottagare.

17RS4273, Avtalsförlängning, Återkommande besiktning av hissar, portar och lyft- och tryckkärlsanordningar.

19RS9915 - 66357, IT investeringar avseende nätverk switchar, accesspunkter och säkerhetsprodukter.

19RS9915 - 691718, IT investeringar avseende övervakningssystem, säkerhet, vårdsystem servrar, diskar till lagringssystem och bladchassin samt inköp av PC och kringutrustning.

**Beslutsunderlag**

- FöredragningsPM 2020-11-10

**12. Inormation**

Föredragande:

**Sammanfattning**

Information om parkeringsavgifter och förslag på nya avgifter - Patrik Olsson.

Förvaltningschefen informerar - Mehmed Hasanbegovic.

## 2

Begäran att få starta  
byggnation (BP3),  
Cyklotronanläggning,  
radiokemienhet och PET-CT på  
Universitetssjukhuset i Örebro  
16RS4596

Tjänsteställe, handläggare  
Fastighetsförvaltning, Ellinor Sundqvist

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 16RS4596

Organ  
**Servicenämnden**

## **Begäran att få starta byggnation (BP3), Cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset i Örebro**

### **Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att godkänna begäran att få starta byggnation (BP3), cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset i Örebro

att teckna avtal med upphandlad entreprenör så kallat fas 2, för byggprojektet

Att omfördela medel om 10 miljoner kronor i kapitalinvesteringsbudgeten 2020 från rad "Campus etapp 3" till rad "HS Cyklotron, Radiokemienhet och PET-CT (MT 2615)"

Beslutet fattas under förutsättning att Hälso- och sjukvårdsnämnden godkänner omföringen av medel vid sitt sammanträde 9 december 2020.

### **Sammanfattning**

Projektet att skapa en cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT bedrivs i flera delprojekt där detta PM avser delprojekt byggnation. Detta är mycket tekniskt komplicerat då byggnation av den strålskyddade anläggningen ska anslutas till befintligt O-hus i källarplan. I nära anslutning till nuvarande PET-CT i O-husets kulvertplan finns det lokaler som är lämpliga att anpassa för ytterligare en PET-CT. Själva cyklotronen med tillhörande radiokemienhet skulle då behöva placeras i en tillbyggnad i källarplan i anslutning till O-huset. Att bygga upp en cyklotron och radiokemienhet innebär en helt ny verksamhet där de regulatoriska kraven från Läkemedelsverket och Strålsäkerhetsmyndigheten är höga.

Bakgrunden till projektet är att det idag bedrivs PET-CT-undersökningar i källarplanet i O-huset på Universitetssjukhuset Örebro. Vid en PET-CT-undersökning används isotoper som tillverkas i en cyklotron. Då det idag inte finns någon cyklotronanläggning i nära anslutning köps isotoper från ett företag i Finland och flygs till Örebro. Den här typen av undersökning ökar inom Region Örebro län.

Delprojekt byggnation är upphandlad i entreprenadformen partnering, vilket innebär att entreprenör, konsult och verksamhet tillsammans har tagit fram bygghandlingar. Nästa steg är att teckna avtal för att genomföra entreprenaden enligt framtagna handlingar, så kallat fas 2-avtal.

Då projektorganisationen ser att kalkylen för byggnationen efter ett antal neddragningar ändå överskrider beslutad budget med 10 miljoner kronor ska dessa medel omfördelas från projektet "Campus etapp 3" där projektbudgeten underskridit beslutade medel. Hälso- och sjukvårdsnämnden ska godkänna omföringen vid sitt sammanträde 9 december 2020.

## **Beredning**

Beslut att starta planering (BP1) Lokal för cyklotron (MT 2615) på Universitetssjukhuset Örebro, Servicenämnden 2019-10-23 § 63.

Beslut att starta teknisk projektering (BP2), Lokal för cyklotron (MT 2615) på Universitetssjukhuset Örebro, Servicenämnden 2020-02-26 § 15.

## **Bedömning**

Genom att investera i en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet kan Region Örebro län bli självförsörjande på radioaktiva läkemedel för PET-CT-diagnostik. Den sårbarhet som finns med att vara beroende av externa leverantörer kommer att elimineras och samtidigt kommer möjlighet att använda radioaktiva läkemedel med kort halveringstid vilket inte är möjligt i Örebro idag pga. avsaknad av cyklotron.

Det finns även ekonomiska incitament för investeringen under förutsättning att den medicinska utvecklingen fortsätter att gå mot ökat antal undersökningar med PET-CT-teknik.

Investering i en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet möter regionens mål om jämlik, framtidsinriktad, högkvalitativ, konkurrenskraftig och högspecialiserad vård.

### Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Beslutet innebär positiva konsekvenser för jämställdheten då patienter inom Region Örebro län kan få en jämlik vård. Projektet innebär negativa konsekvenser för miljön i form av ökade energikostnader för cyklotronanläggningen. Positiva konsekvenser för miljön är att isotoper inte längre behöver transporteras med flyg från Finland till Sverige, samt att patienter inte behöver resa för att få vård i de fall Region Örebro läns kapacitet på PET-CT-undersökningar inte är tillräcklig. Beslutet bedöms inte innebära några konsekvenser ur barnperspektivet.

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet är kostnadsberäknat till 105,1 miljoner kronor.

I budget 2020 med utblick 2021 till och med 2023 finns investeringsmedel om 95,1 miljoner kronor för byggnationen beslutade vilka kommer nyttjas inom detta projekt.

Resterande finansiering sker genom att omfördela medel om 10 miljoner kronor i kapitalinvesteringsbudgeten 2020 från rad ” Campus etapp 3” till rad ”HS Cyklotron, Radiokemienhet och PET-CT (MT 2615)”.

Projektet Campus etapp 3 kommer enligt prognos ha en slutbudget på 263 miljoner kronor med beslutad budget på 349 miljoner kronor. Utrymme finns därmed att omfördela medel.

Serviceämnden omfördelar medel med stöd i Region Örebro läns verksamhetsplan med budget 2020 s.49: ”Serviceämnden ansvarar för beslutsprocess för fastighetsinvesteringar samt har rätt att överföra investeringsmedel mellan beslutade investeringsobjekt om utrymme finns i andra objekt. Om en sådan justering av investeringsbudgeten leder till ökade driftkostnader ska justeringen först godkännas av berörd nämnd.”

Ytan i delprojekt byggnation i cyklotronprojektet har utökats sedan den första kalkylen upprättades. Detta på grund av tekniska skäl som har framkommit i projektets senare skeden. Inom projektet har olika möjligheter att minska yta, byggnadssätt och kostnader utretts. Kalkylen om 105,1 miljoner kronor är framtagen efter att möjliga neddragningar i projektet är gjorda.

Projektet kommer efter avslutat byggprojekt innebära en hyreshöjning för Universitetssjukhuset Örebro som ska täcka finansiella kostnader och driftkostnader vilket är godkänt av Hälso- och sjukvårdsdirektören.

Tjänsteställe, handläggare  
Fastighetsförvaltning, Ellinor Sundqvist

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 16RS4596

### **Uppföljning**

Genomförda investeringar redovisas i årsrapporten.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM, Servicenämnden 2020-11-10, Beslut att starta byggnation (BP3) Cyklotronanläggning, Radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset Örebro,.

Bilaga: Begäran att få starta byggnation (BP3) Cyklotronanläggning, Radiokemienhet och PET-CT på Universitetssjukhuset Örebro.

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef

### **Skickas till:**

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen, Strategisk samordning  
Ellinor Sundqvist, fastighetsförvaltare Regionservice fastigheter





Rubrik

Genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)

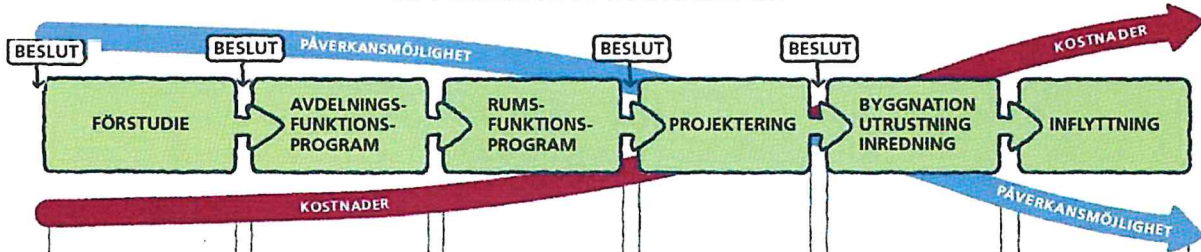
Projekt  
Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615), Universitetssjukhuset Örebro

Område/verksamhet/enhet  
Hälsa- och sjukvårdsförvaltningen

Upprättad av  
Caroline Hagström, Olof Schnürer, Ellinor Sundqvist

Datum  
2020-09-11

### ATT DELTA I ETT BYGGPROJEKT



Region-  
direktör

Slutrapport

BP0

BP1

BP2

BP3

BP4

BP=Beslutspunkt

## Begäran om att få starta genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)

Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615),  
Universitetssjukhuset Örebro.

**Förvaltningschef begär att få starta genomförande, BP3.**

Ja	Nej	Datum	Underskrift
x		20201014	

Underskrivet dokumentet skickas till Fastigheter för vidare handläggning.

Checklista inför beslut, BP3

	Ja	Nej
Finansiering av genomförandet är klar.	x	
Kontaktperson inom verksamheten är utsedd.	x	



## Rubrik

Genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)

## Projekt

Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615), Universitetssjukhuset Örebro

## Område/verksamhet/enhet

Hälsa- och sjukvårdsförvaltningen

## Upprättad av

Caroline Hagström, Olof Schnürer, Ellinor Sundqvist

## Datum

2020-09-11

## 1 Grundläggande information

Projektet innefattar att bygga och installera en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet och två PET-CT laboratorier samt att organisera verksamheten för kommande produktion. Anläggningens syfte är att producera läkemedel i form av radioaktiva isotoper och med hjälp av dessa diagnostisera patienter.

Projektet har genomgått teknisk projektering och systemhandlingar är framtagna. I delprojekt byggnation ingår att bygga en strålskyddad anläggning under mark mellan O-huset och E-huset. I källarplan intill cyklotronanläggningen ska rum för ytterligare en PET-CT tillskapas med patient- och personalutrymmen. I sista steget ska den befintliga PET-CTn bytas ut då dess tekniska livslängd är slut. Till delprojekt byggnation hör också en ny patientingång med en ny hiss från O-husets bottenvåning ner i källarplan för att kunna samutnyttja ingång och reception från röntgen.

### 1.1 Idébeskrivning

Projektet innefattar att bygga och installera en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet och två PET-CT laboratorier samt att organisera verksamheten för kommande produktion. Anläggningens syfte är att producera läkemedel i form av radioaktiva isotoper och med hjälp av dessa diagnostisera patienter. Projektet drivs i ett flertal delprojekt. I delprojekt byggnation ingår att bygga en strålskyddad anläggning under mark mellan O-huset och E-huset. I källarplan intill cyklotronanläggningen ska rum för ytterligare en PET-CT tillskapas med patient- och personalutrymmen. I sista steget ska den befintliga PET-CTn bytas ut då dess tekniska livslängd är slut. Till delprojekt byggnation hör också en ny patientingång med en ny hiss från O-husets bottenvåning ner i källarplan för att kunna samutnyttja ingång och reception från röntgen.


### 1.2 Syfte

Genom att investera i en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet kan Region Örebro län bli självförsörjande på radioaktiva läkemedel för PET/CT-diagnostik. Den sårbarhet som finns med att vara beroende av externa leverantörer kommer att elimineras och samtidigt kommer möjlighet att använda radioaktiva läkemedel med kort halveringstid och därmed nya diagnostiska metoder att ske, vilket inte är möjligt idag. Det finns även ekonomiska incitament för investeringen under förutsättning att den medicinska utvecklingen går mot ökat antal undersökningar med PET/CT-teknik.

Investering i en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet möter regionens mål om framtidsinriktad, högkvalitativ, konkurrenskraftig och högspecialiserad vård.

Delprojekt byggnation är mycket tekniskt komplicerat då byggnation av strålskyddad anläggningen ska dockas an till befintligt O-hus i källarplan. Den tekniska projekteringen kommer ske i entreprenadformen partnering, där entreprenör, konsult och verksamhet tillsammans tar fram bygghandlingar och genomför projektet. Upphandling av entreprenör är i sitt slutskede.



 <b>Region Örebro län</b>		Diarienummer (Fylls i av Fastigheter) 16RS4596	Mall utgåva 6.0
Rubrik <b>Genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)</b>			
Projekt Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615), Universitetssjukhuset Örebro		Område/verksamhet/enhet Hälso- och sjukvårdsförvaltningen	
Upprättad av Caroline Hagström, Olof Schnürer, Ellinor Sundqvist			Datum 2020-09-11

### 1.3 Bakgrund

Röntgenkliniken på USÖ bedriver sedan 2003 diagnostik med PET/CT -kamera. En PET/CT-kamera är en form av röntgenutrustning där skiktröntgenbilder, som avspeglar patientens anatomi, kombineras med funktionsbilder över hur ett radioaktivt läkemedel tas upp av kroppen. Radioaktiva läkemedel för PET/CT-diagnostik tillverkas i cyklotron- och radiokemianläggningar. Cyklotronen producerar radioaktiva isotoper som kemiskt märks till läkemedelsmolekyler i radiokemilaboratorium.

De isotoper som används vid diagnostiken har korta halveringstider (2-110 minuter). Idag köps de radioaktiva läkemedlen (isotop sammankopplad med en bärarmolekyl) in från ett företag i Finland (MAP Medical Technologies OY). Transporttiden gör att det inte är möjligt att köpa radioaktiva läkemedel som bygger på en isotop med för kort halveringstid. Därför köps i dagsläget endast radioaktiva läkemedel med  $^{18}\text{F}$  som bas, då  $^{18}\text{F}$  har en halveringstid på 110 minuter. Sedan 2010 har antalet utförda PET/CT-undersökningar i Region Örebro län ökat med omkring 20 procent per år, med undantag för det senaste året då ökningen stannade av. Prognosen är ändå att utvecklingstakten kommer att hålla i sig, både när det gäller kostnaden för isotoper och antal undersökningar, samt att det i framtiden kommer att ställas krav på ny typ av PET/CT-diagnostik. En förutsättning för att kunna möta det ökade behovet av undersökningar behövs utökning av ytterligare en PET/CT-kamera. Verksamheten har därför äskat för utökning med ytterligare en PET/CT-kamera 2020, samt utbyte av befintlig PET/CT-kamera 2021. Samverkansnämnden i Uppsala-Örebro sjukvårdsregion skrev under 2017 till Region Örebro län och påtalade behovet av ytterligare en PET/CT-kamera på Universitetssjukhuset. Hösten 2018 kom en uppdaterad och kompletterad rapport avseende behov och tillgänglighet till 2025, där man påtalar att PET/CT undersökningar fortsätter att öka och att därmed behovet av flera PET/CT kameror. I Uppsala-Örebro regionen finns från och med mars 2019 fem PET/CT kameror och en sjätte bör tillkomma i Örebro. För att möta den förväntade efterfrågan på PET/CT-undersökningar och för att säkerställa nuvarande och framtida behov av radioaktiva läkemedel för PET/CT-diagnostik har medel beviljats för inköp av en cyklotronanläggning med tillhörande radiokemienhet. Inköp av dessa innebär en byggkostnad, vilken beslutades för en första projekteringsfas i december 2018. I nära anslutning till nuvarande PET/CT i O-husets kulvertplan finns det lokaler som är lämpliga att anpassa för ytterligare en PET/CT. Själva cyklotronen med tillhörande radiokemienhet skulle då behöva placeras i en tillbyggnad i källarplan i anslutning till O-huset. Att bygga upp en cyklotron och radiokemienhet innebär en helt ny verksamhet där de regulatoriska kraven från Läkemedelsverket och Strålsäkerhetsmyndigheten är höga. Enligt Läkemedelsverkets författning LVFS 2004:7 måste exempelvis en cyklotron- och radiokemienhet ha en eller flera sakkunnig/a som är ansvarig/a för tillverkningsprocedurer, kvalitetskontroll och de färdiga läkemedelsprodukterna. Från och med augusti 2019 är en radiokemist anställd inom regionen för att jobba med detta. För att få bedriva verksamhet med cyklotron krävs flera olika tillstånd från Strålsäkerhetsmyndigheten samt bland annat att man har en strålskyddsexpert som uppfyller specifika kompetenskrav.



Rubrik

Genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)

Projekt

Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615), Universitetssjukhuset Örebro

Område/verksamhet/enhet

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen

Upprättad av

Caroline Hagström, Olof Schnürer, Ellinor Sundqvist

Datum

2020-09-11

Olika placeringar för cyklotronanläggningen har utretts och den placering som anses lämpligast är intill befintlig PET-CT-anläggning i O-husets källarvåning.

#### 1.4 Verksamhetsplan

Projektet finns investeringsmässigt beslutat i Regionfullmäktiges verksamhetsplan med budget 2020 med utblick till 2021 och 2022, dnr 19RS8154 2019-11-18—19 §173.

## 2 Projektägare och finansiering

Projektägare är Peter Rask – tidigare områdeschef Käril Thorax och Diagnostik.

Projektet är kostnadsberäknat till 105,1 miljoner kronor.

I budget 2020 med utblick 2021 till och med 2023 finns investeringsmedel om 95,1 miljoner kronor för byggnationen beslutade vilka kommer nyttjas inom detta projekt.

Resterande finansiering sker genom att omfördela medel om 10 miljoner kronor i kapitalinvesteringsbudgeten 2020 från rad ”Campus etapp 3” till rad ”HS Cyclotron, Radiokemienhet och PET-CT (MT 2615)”. Omfördelningen ska godkännas av Hälso- och sjukvårdsnämnden.

Ytan i projektet har utökats sedan den första kalkylen upprättades. Detta på grund av tekniska skäl som har framkommit i projektets senare skeden. Inom projektet har olika möjligheter att minska yta, byggnadssätt och kostnader utretts. Kalkylen om 105,1 miljoner kronor är framtagen efter att möjliga neddragningar i projektet är gjorda.

Projektet kommer efter avslutat byggprojekt innebära en hyreshöjning för Universitetssjukhuset Örebro som ska täcka finansiella kostnader och driftkostnader.

## 3 Tidplan

Teknisk projektering, bygglovshandling och framtagning av bygghandlingar har skett under 2020. Efter beslut i kvartal 3 2020 kan byggnation av såväl lokaler för cyklotronanläggning och PET-CT nr 2 starta. Därefter sker installation av cyklotron inkl. radiokemienheten, PET-CT nr 2 och till sist installeras den återinvesterade PET-CTn i befintliga lokaler. Målet är att kunna ha hela anläggningen i drift 2023.

## 4 Genomförandeplan och avgränsningar

Delprojekt byggnation innebär att ta lokaler i anspråk i O-husets källarvåning. Detta gäller framförallt stora förrådsytor som behöver tillskapas i andra delar av sjukhuset. Detta gäller förråd för bland annat Medicinsk teknik, möbler och katastrofförråd. Delvis är dessa förråd redan utrymda och frågan om möbelförrådets placering utreds fortfarande. Delprojekt byggnation innebär också att installera en ny hiss från bottenvåningen ner i källarplan. Detta kommer innebära en del byggnation även på bottenvåningen. Den yta som ska tillskapas





Rubrik

Genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)

Projekt

Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615), Universitetssjukhuset Örebro

Område/verksamhet/enhet

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen

Upprättad av

Caroline Hagström, Olof Schnürer, Ellinor Sundqvist

Datum

2020-09-11

under mark utanför O-huset kommer grävas rakt över räddningsvägen till B-huset och O-huset. Räddningsvägen behöver under byggtiden dras om för att inte förhindra räddningstjänstens framfart vid brand.

## 5 Resurser

I delprojekt byggnation kommer interna resurser i form av byggprojektledare, lokalplanerare, projektledare el, projektledare VVS, fastighetsförvaltare, representanter från Strategisk samordning, Medicinsk teknik, IT, brand- och säkerhetssamordnare samt från avdelning för sjukhusfysik, röntgenkliniken och Läkemedelscentrum. Därtill tillkommer externa resurser i form av konsulter, bland andra inom konstruktion, el och VVS samt upphandlad entreprenör.

## 6 Resultat och nytta

Resultatet av projektet är att bli självförsörjande av isotoper samt att kunna bedriva klinisk forskning inom området. Nyttan för Regionens invånare är att fler får möjlighet till mer precis diagnostik och därmed korrekt och effektiv behandling.

## 7 Mål och delmål

Projektet har följande projektmål:

Projektmål 1: Region Örebro län ska ha en tillverkningsanläggning med cyklotron- och radiokemi klar för produktion av  $^{18}\text{F}$  FDG år 2023.

Fullt uppnått från och med: 2023-10-24

Projektmål 2: Anläggningen ska även kunna producera andra isotoper och radioaktiva läkemedel som efterfrågas kliniskt men också vara förberedd för klinisk forskning och en eventuell försäljning av läkemedel till andra regioner.

Fullt uppnått från och med: 2024-12-22

Projektmål 3: Den slutliga investeringen ska rymmas inom beviljad budgetram.

Fullt uppnått från och med: 2023-12-22

Till detta hör även delprojektmål i mer detaljerad form i projektplanen.

## 8 Kostnader

Projektet är kostnadsberäknat till 105,1 miljoner kronor.

I budget 2020 med utblick 2021 till och med 2023 finns investeringsmedel om 95,1 miljoner kronor för byggnationen beslutade vilka kommer nyttjas inom detta projekt.

Resterande finansiering sker genom att omfördela medel om 10 miljoner kronor i kapitalinvesteringsbudgeten 2020 från rad "Campus etapp 3" till rad "HS Cyclotron,



Rubrik

Genomförande i bygg- och investeringsprocessen (BP3)

Projekt

Lokal för cyklotronanläggning, radiokemienhet och PET-CT (MT2615), Universitetssjukhuset Örebro

Område/verksamhet/enhet

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen

Upprättad av

Caroline Hagström, Olof Schnürer, Ellinor Sundqvist

Datum

2020-09-11

Radiokemienhet och PET-CT (MT 2615)". Omfördelningen ska godkännas av Hälso- och sjukvårdsnämnden.

Projektet kommer efter avslutat byggprojekt innebära en hyreshöjning för Universitetssjukhuset Örebro som ska täcka finansiella kostnader och driftkostnader.

Därutöver tillkommer kostnader för utrustning, byggnadsansluten utrustning och den upphandlade medicintekniska utrustningen enligt separata beslut.

## 9 Konsekvenser vid nej

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen har tidigare beslutat att starta detta projekt och beviljade medel finns för att handla cyklotronanläggningen inkl. radiokemienhet. Gällande den byggnadsinvestering som krävs så finns det investeringsmedel beslutade för 2020 med utblick 2021 och 2022.

Konsekvensen av att projektet skulle stoppas är att Region Örebro län inte kan vara självförsörjande på isotoper för PET-CT diagnostik. Man kan därmed inte kunna erbjuda patienter i Region Örebro län en jämlik nationell vård.

# 3

## Initiering av upphandling av service- och supportavtal för löne- och personaladministrativt system 20RS9351

Tjänsteställe, handläggare  
Staben HR, Maria Åkesson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9351

Organ  
**Servicenämnden**

## **Initiering av upphandling av service- och supportavtal för löne- och personaladministrativt system**

### **Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av service- och supportavtal för löne- och personaladministrativt system

### **Sammanfattning**

Region Örebro län har avtal med leverantör av löne och personaladministrativt system. Service och supportavtalet löper ut 2021-12-31 och ny upphandling behöver därför initieras. Avtalet avses att vara en period om 2+1+1 år och till en kostnad av 10 000 000 kronor.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Inga konsekvenser för ovanstående perspektiv

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för service- och supportavtalet ingår i driftbudgeten för nuvarande systemet och under avtalsperioden till en kostnad om 10 000 000 kronor

### **Uppföljning**

Sker årligen och i samband med att tilldelningsbeslut beslutas

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM Servicenämnden 2020-11-10, Initiering av upphandling av service- och supportavtal för löne- och personaladministrativt system  
Blankett, Initiering av upphandling



Tjänsteställe, handläggare  
Staben HR, Maria Åkesson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9351

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef

**Skickas till:**  
Maria Åkesson  
Upphandlingsavdelningen

# 4

## Initiering av upphandling av schemaläggningssystem

### 20RS9350

Tjänsteställe, handläggare  
Staben HR, Maria Åkesson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9350

Organ  
**Serviceämnden**

## **Initiering av upphandling av schemaläggningssystem**

### **Förslag till beslut**

Serviceämnden beslutar

att initiera upphandling av schemaläggningssystem

### **Sammanfattning**

Inom Region Örebro läns verksamheter föreligger ett behov av systemstöd för att kunna hantera komplexa schemaläggningar, främst för vårdavdelningar, läkarschema och öppenvård och men det ska även kunna möjliggöra schemaläggning för andra verksamheter inom regionen.

Inom regionen används idag flera olika schemaläggningssystem där systemen inte integrerar med befintligt löne- och personalsystem, kalenderfunktion med flera system. Schemaläggning upplevs tidskrävande för de enheter som har komplex schemaläggning, dels på grund av bristfällig översikt och dels att schemaläggningen kräver mycket manuell hantering med risk för felaktigheter som följd.

Med anledning av detta behöver upphandling av systemstöd initieras som ska kunna integreras med Region Örebro läns befintliga löne- och personalsystem. Systemet ska utgöra ett tidsbesparande stöd för att generera schema enligt gällande regelverk och kompetenser med mera.

Inriktningen är att teckna ett avtal om en period om 4 - 5 år.

Kostnaden beräknas uppgå under avtalsperioden om ca 8 000 000 kronor

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Inga konsekvenser för ovanstående perspektiv.

Tjänsteställe, handläggare  
Staben HR, Maria Åkesson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9350

### **Ekonomiska konsekvenser**

Finansiering sker inom befintlig driftbudget för HR system samt med kostnad för de system som idag ligger utanför förvaltningsområdet och som därmed kan utrangeras vid avtalets start. Beräknad kostnad under avtalsperioden är 8 000 000 kr.

### **Uppföljning**

Årligen i delårsrapport och årsredovisning för region Örebro län

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM Servicenämnden 2020-11-10, Initiering av upphandling av schemaläggningssystem  
Blankett, Initiering av upphandling

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef

### **Skickas till:**

Maria Åkesson  
Upphandlingsavdelningen

# 5

## Initiering av upphandling avseende leverantör av datakomförbindelser för Region Örebro län 20RS9180

Tjänsteställe, handläggare  
IT, Per Brehmer

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9180

Organ  
**Servicenämnden**

## **Initiering av upphandling avseende leverantör av datakomförbindelser för Region Örebro län**

### **Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av leverantör för datakomförbindelser för Region Örebro län.

### **Sammanfattning**

Regionen bedriver verksamhet på många platser, och har från varje sådan geografisk plats, tillgång till centrala it-stöd och tjänster som exempelvis intranät, e-post, internet och olika verksamhetssystem. Varje verksamhet har därför en datakomförbindelse som möjliggör denna åtkomst och är en förutsättning för att få tillgång till dessa tjänster.

Regionens nuvarande avtal med leverantör för datakomförbindelser löper ut 2021-05-31 varför upphandling av ny leverantör behöver initieras.

Avtalsperioden är beräknad till totalt fyra (4) år (två (2) år med möjlighet till förlängning om ett (1) plus ett (1) år). Önskad avtalsstart är kvartal två år 2021. Det totala värdet för avtalet är estimerat till cirka 18 miljoner kronor.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

IT och kommunikation är ett av regionernas prioriterade riskområden. En hög och säker tillgång till datakomförbindelser är en viktig förutsättning för såväl miljö-, som barn- och jämställdhetsperspektiven. En stor del av våra IT-produkter framställs i länder där vi vet att risker för brott mot arbetares rättigheter och mänskliga rättigheter är hög. Således är leverantörens efterlevnad av den gemensamma uppförandekoden med tillhörande kontraktsvillkor av vikt.

Upphandlingsobjektet påverkar inte barn direkt och således kommer inte barns åsikter att inhämtas under upphandlingsprocessen, dock belyses specifikt FN:s barnkonvention, artikel 32, i den gemensamma uppförandekoden.

Tjänsteställe, handläggare  
IT, Per Brehmer

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9180

Ett av regeringens mål i den nationella upphandlingsstrategin är att varor, tjänster och produkter ska vara tillgängliga och användbara för alla, oavsett funktionsförmåga. Detta innebär att tillsatt referensgrupp kommer genom kravställning säkerställa tillgängligheten för fysiska personer genom krav på en universell utformning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Det totala värdet för avtalet är estimerat till cirka 18 miljoner kronor.  
Finansieras via Regionservice IT:s driftsbudget.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM 2020-11-10 Servicenämnden, Initiering av upphandling avseende leverantör av datakomförbindelser  
Blankett – initiering av upphandling avseende leverantör av datakomförbindelse

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef Regionservice

### **Skickas till:**

Regionservice upphandlingsavdelning  
Per Brehmer, Regionservice IT

## Initiering av Upphandlingsuppdrag

Undertecknas av uppdragsgivare som enligt delegation\* har rätt att initiera upphandling.

### Syfte med upphandlingen

Nuvarande avtal löper ut <input checked="" type="checkbox"/> Nytt avtal <input type="checkbox"/>	
Kortfattad beskrivning och omfattning av vad som ska upphandlas: Datakommunikationsförbindelser till regionens ca 160 st. verksamhetsplatser.	
Upphandlingens värde Uppskattad inköpsvolym per år <input checked="" type="checkbox"/> eller totalt för hela avtalsperioden <input type="checkbox"/> 4 500 000 SEK	Önskad avtalsstart – datum 2021-06-01
Ekonomiska medel tas ur (gäller främst medicintekniska upphandlingar) Beviljad investeringsram <input type="checkbox"/> Driftbudget <input checked="" type="checkbox"/> År Belopp Övrigt	

### Verksamhetens kontaktperson och referensgrupp

Kontaktperson för upphandlingen – för- och efternamn Per Brehmer	Telefon 019-602 64 64
E-post per.brehmer@regionorebrolan.se	Förvaltning/Enhet/Avdelning Regionservice/Område IT/Datakom
Referensgrupp - ange personer som ska ingå i referensgruppen med namn, e-postadress och enhet Niklas Ljungdahl, niklas.ljungdahl@regionorebrolan.se Martin Hernoldson, martin.hernoldson@regionorebrolan.se Peter Andersson, peter.andersson2@regionorebrolan.se	

### Beslut initiering av upphandling

Uppdragsgivaren garanterar härmed att beslut om anskaffning eller upphandlingens genomförande fattats enligt gällande delegationsordning samt att ekonomiska medel säkerställts för detta.		
Uppdragsgivare – förnamn och efternamn	Telefon	E-post
Befattning	Förvaltning/Enhet/Avdelning	
Undertecknande	Datum	
-----		

**\*Rätten att initiera upphandling framgår av delegationsordningen.**  
 < 5 miljoner: Förvaltningschef  
 5-10 miljoner: Regiondirektör  
 > 10 miljoner: Regionstyrelsen

**Ifyllt och undertecknat uppdrag skickas:**

**Till Medicinsk Teknik (medicintekniska upphandlingar)**

Via internpost: Medicinsk Teknik, F-huset, USÖ märkt "MT-upphandling"

**Till Regionservice Upphandling (övrigt)**

Via e-post: [upphandling@regionorebrolan.se](mailto:upphandling@regionorebrolan.se)



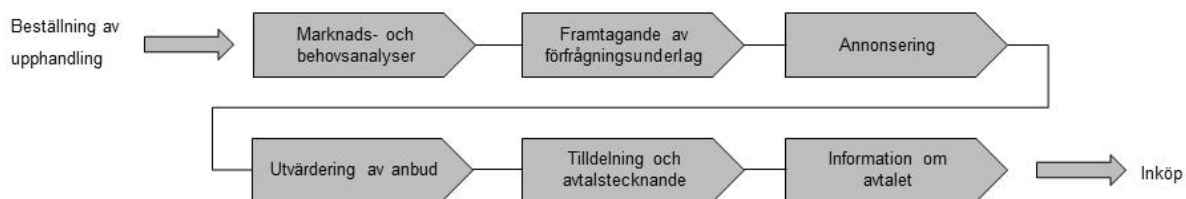
## Förklaring och information

### Om initieringsblanketten

Syftet med blanketten är att säkerställa att behörig person initierar en upphandling. Blanketten ger även ansvarig upphandlare viktig information om t.ex. vad som ska upphandlas, när upphandlingen ska ske och vilka från verksamheten som ska vara delaktig i upphandlingen. Utan dessa fakta kan inte upphandlaren starta arbetet med upphandlingen.

### Om upphandlingsprocessen

En upphandling är en process där man på förhand bestämmer vad, hur och när en vara eller tjänst ska köpas. Materialet sammanställs i ett förfrågningsunderlag som sedan offentliggörs. Det är sedan upp till alla leverantörer som vill, att skicka in anbud. Efter utvärdering av anbud tilldelar sedan Region Örebro län till den leverantör/er som bäst uppfyller de krav som ställts i förfrågningsunderlaget.



Tiden för att genomföra en upphandling varierar beroende på vad som ska upphandlas. Tidsintervallet brukar vara mellan 4-12 månader.

För att kunna planera in och genomföra upphandlingen till det datum som verksamheten vill nyttja varan/tjänsten behöver således beställningen inkomma i god tid.

### Om ansvar och roller i upphandlingen

För att genomföra en upphandling och säkerställa att verksamhetens krav och behov tillvaratas behövs både upphandlarkompetens och kompetens från berörd verksamhet.

#### Uppdragsgivare:

- Ansvarar för att initiera upphandlingen
- Ansvarar för att utse kontaktperson och referensgruppsmedlemmar till upphandlingen
- Ansvarar oftast för att skriva på avtalet

#### Upphandlare:

- Huvudansvarig för upphandling
- Ansvarar för att lagar och regler gällande upphandling följs
- Ansvarar för att alla formella aktiviteter i upphandlingen utförs
- Ansvarar för att sammanställa allt material under upphandlingen

#### Kontaktperson:

- Huvudansvarig från verksamheten i upphandlingen
- Ansvarar för samordning av referensgruppen
- I övrigt samma ansvar som en referensgruppsmedlem

#### Referensgruppsmedlem:

- Ansvarar för att medverka på leverantörsträffar och dylikt innan upphandlingen påbörjas
- Ansvarar för att ta fram kravspecifikation på den vara/tjänst som ska upphandlas
- Ansvarar för att specifika lagar och regler från verksamheten beaktas i upphandlingen
- Ansvarar för att delta i utvärdering av anbud
- Ansvarar för att informera och utbilda andra i verksamheten om avtalet

Både kontaktperson och medlemmar i referensgruppen måste således kunna avsätta del av sin arbetstid för att arbeta med upphandlingen.

# 6

## Initiering av upphandling ramavtal tekniska konsulttjänster

### 20RS9371

Tjänsteställe, handläggare  
Fastigheter, Margita Larsson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9371

Organ  
**Servicenämnden**

## **Initiering av upphandling ramavtal tekniska konsulttjänster**

### **Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att initiera upphandling av ramavtal för tekniska konsulter.

### **Sammanfattning**

Regionen upphandlar tekniska konsulter genom ramavtal inom olika fackområden. Dessa avtal nyttjas vid såväl lokalanpassningar som vid löpande fastighetsunderhåll vid projekt med en total projektvolym mindre än 500 miljoner kronor.

Nuvarande avtal upphör 2022-05-31 och nytt avtal behöver därmed upphandlas för att säkerställa utvecklingen av regionorganisationens lokaler i takt med förändrade teknik- och verksamhetsbehov.

Det nya avtalet upphandlas för en avtalstid om två år med möjlighet till förlängning om ett (1) plus ett (1) år.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

De sociala krav som kommer att ställas tillvaratar barn- och jämställdhetsperspektivet genom de krav som ställs på inköp för lika villkor, hållbara leveranskedjor.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Avrop från ramavtalet finansieras genom i verksamhetsplanen beslutade byggnadsinvesteringar. Avtalsvärdet beräknas till 60 miljoner kronor.

Tjänsteställe, handläggare  
Fastigheter, Margita Larsson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9371

### **Uppföljning**

Efter genomförd upphandling återkommer ärendet till servicenämnden för tilldelningsbeslut.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM servicenämnden 2020-11-11, Initiering av upphandling av ramavtal tekniska konsulter  
Bilaga: Initiering av upphandlingsuppdrag ramavtal tekniska konsulter

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef

### **Skickas till:**

Regionservice AUS, upphandlingsavdelning  
Regionservice fastigheter, Margita Larsson

## Initiering av Upphandlingsuppdrag, Dnr

Undertecknas av uppdragsgivare som enligt delegation\* har rätt att initiera upphandling.

### Syfte med upphandlingen

Nuvarande avtal löper ut <input type="checkbox"/> Nytt avtal <input type="checkbox"/>	
Kortfattad beskrivning och omfattning av vad som ska upphandlas:	
Upphandlingens värde Uppskattad inköpsvolym per år <input type="checkbox"/> eller totalt för hela avtalsperioden <input type="checkbox"/>	Önskad avtalsstart – datum
Ekonomiska medel tas ur (gäller främst medicintekniska upphandlingar)	
Beviljad investeringsram <input type="checkbox"/> Driftbudget <input type="checkbox"/> År	Belopp <input type="checkbox"/> Övrigt

### Verksamhetens kontaktperson och referensgrupp

Kontaktperson för upphandlingen – för- och efternamn	Telefon
E-post	Förvaltning/Enhet/Avdelning
Referensgrupp - ange personer som ska ingå i referensgruppen med namn, e-postadress och enhet	

### Beslut initiering av upphandling

Uppdragsgivaren garanterar härmed att beslut om anskaffning eller upphandlingens genomförande fattats enligt gällande delegationsordning samt att ekonomiska medel säkerställts för detta.		
Uppdragsgivare – förnamn och efternamn	Telefon	E-post
Befattning	Förvaltning/Enhet/Avdelning	
Undertecknande	Datum	
-----		

\* Rätten att initiera upphandling framgår av delegationsordningen.

För upphandling som beslutas av Regionstyrelsen

< 5 miljoner: Förvaltningschef

5-10 miljoner: Regiondirektör

> 10 miljoner: Politiskt beslut

För upphandling som beslutas av annan nämnd

< 5 miljoner: Förvaltningschef

> 5 miljoner: Politiskt beslut

Ifyllt och undertecknat uppdrag skickas till:

#### Medicinsk Teknik (medicintekniska upphandlingar)

Via internpost: Medicinsk teknik, F-huset, USÖ märkt "MT-upphandling"

#### Regionservice upphandling (övrigt)

Via e-post: [upphandling@regionorebrolan.se](mailto:upphandling@regionorebrolan.se)

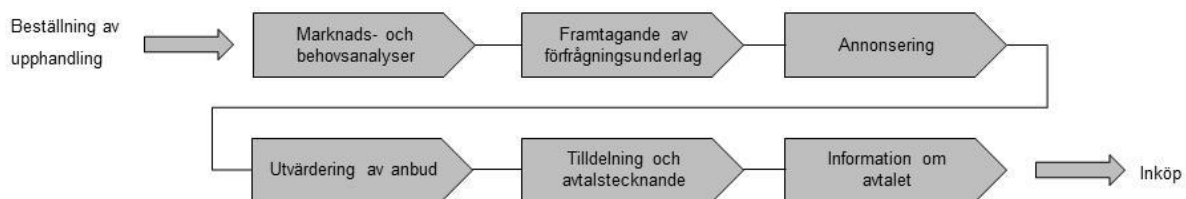
## Förklaring och information

### Om initieringsblanketten

Syftet med blanketten är att säkerställa att behörig person initierar en upphandling. Blanketten ger även ansvarig upphandlare viktig information om t.ex. vad som ska upphandlas, när upphandlingen ska ske och vilka från verksamheten som ska vara delaktig i upphandlingen. Utan dessa fakta kan inte upphandlaren starta arbetet med upphandlingen.

### Om upphandlingsprocessen

En upphandling är en process där man på förhand bestämmer vad, hur och när en vara eller tjänst ska köpas. Materialet sammanställs i ett förfrågningsunderlag som sedan offentliggörs. Det är sedan upp till alla leverantörer som vill, att skicka in anbud. Efter utvärdering av anbud tilldelar sedan Region Örebro län till den leverantör/er som bäst uppfyller de krav som ställts i förfrågningsunderlaget.



Tiden för att genomföra en upphandling varierar beroende på vad som ska upphandlas. Tidsintervallet brukar vara mellan 4-12 månader.

För att kunna planera in och genomföra upphandlingen till det datum som verksamheten vill nyttja varan/tjänsten behöver således beställningen inkomma i god tid.

### Om ansvar och roller i upphandlingen

För att genomföra en upphandling och säkerställa att verksamhetens krav och behov tillvaratas behövs både upphandlarkompetens och kompetens från berörd verksamhet.

#### Uppdragsgivare:

- Ansvarar för att initiera upphandlingen
- Ansvarar för att utse kontaktperson och referensgruppsmedlemmar till upphandlingen
- Ansvarar oftast för att skriva på avtalet

#### Upphandlare:

- Huvudansvarig för upphandling
- Ansvarar för att lagar och regler gällande upphandling följs
- Ansvarar för att alla formella aktiviteter i upphandlingen utförs
- Ansvarar för att sammanställa allt material under upphandlingen

#### Kontaktperson:

- Huvudansvarig från verksamheten i upphandlingen
- Ansvarar för samordning av referensgruppen
- I övrigt samma ansvar som en referensgruppsmedlem

#### Referensgruppsmedlem:

- Ansvarar för att medverka på leverantörsträffar och dylikt innan upphandlingen påbörjas
- Ansvarar för att ta fram kravspecifikation på den vara/tjänst som ska upphandlas
- Ansvarar för att specifika lagar och regler från verksamheten beaktas i upphandlingen
- Ansvarar för att delta i utvärdering av anbud
- Ansvarar för att informera och utbilda andra i verksamheten om avtalet

Både kontaktperson och medlemmar i referensgruppen måste således kunna avsätta del av sin arbetstid för att arbeta med upphandlingen.

# 7

## Tilldelningsbeslut i upphandling av Telefonitjänster och service 19RS9688

Tjänsteställe, handläggare  
Regionservice, Markus Liljenroth

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 19RS9688

Organ  
**Servicenämnden**

## **Tilldelningsbeslut i upphandling av Telefonitjänster och service**

### **Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att tilldela X leverantör enligt referensgruppens förslag till beslut.

att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

### **Sammanfattning**

Region Örebro län genomför en upphandling av telefonitjänster och service. Upphandlingen avser service på telefonväxel, operatörstjänster, SMS-tjänster samt en så kallad Contact Center-plattform.

Det totala värdet för utförandet av tjänsten under aktuell avtalsperiod inklusive option beräknas uppgå till cirka 55,5 miljoner svenska kronor baserat på 2018 års inköpsvolym.

Avtalstiden för upphandlingskontraktet är 36 månader med möjlighet till förlängning 24 månader. Beräknad avtalsstart 2020-12-01.

### **Ärendebeskrivning**

Region Örebro läns mål med upphandlingen är att ersätta dagens Contact Center plattform som är gammal och möjligheten att teckna ytterligare serviceavtal för denna lösning saknas. Därför behöver Regionen upphandla en ny lösning inklusive service. Region Örebro läns avtal avseende service och support för telefonväxeln löper ut 2020-11-30. I avtalet ingår även operatörstjänster samt ytterligare ett avtal avseende SMS-tjänster.



Upphandlingens olika delar omsluter följande:

- Upphandling avseende service inklusive avancerad teknisk support avseende befintlig telefonväxel, personsökarsystem, DECT och hänvisningsdator. Nuvarande avtalskostnad omsluter cirka 11,5 miljoner kronor.
- Upphandling av operatörstjänster rörande fasta förbindelser för telefoni, samtalstrafik, nummerserier och mobiltelefoni. Nuvarande avtalskostnad omsluter cirka 32,5 miljoner kronor.
- Upphandling av SMS-tjänster som används framförallt till påminnelser av vårdtider till patienter. Nuvarande avtalskostnad omsluter cirka 7,5 miljoner kronor.
- Upphandling av Contact Center plattform inklusive service. Systemet används framförallt av Folk tandvården och Beställningscentralen. Uppskattad inköpskostnad cirka 4 miljoner kronor – investering beslutad i fullmäktiges investeringsbudget för 2020.

Avtal kommer att tecknas med en leverantör.

Upphandlingen annonseras under september.

Sista dagen för anbud är i slutet av oktober. Tilldelning av avtal sker genom utvärderingsmodellen lägst pris. Utvärderingen beräknas vara färdig i början av november 2020.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Upphandlingen kommer utifrån miljöperspektivet att krävaställa att leverantören ska ha en ISO 1400 certifiering eller liknande. De sociala krav som kommer att ställas tillvaratar barn- och jämställdhetsperspektivet genom de krav som ställs på inköp för lika villkor, hållbara leveranskedjor (uppförandekod), arbetsrättsliga villkor och ökad sysselsättning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förväntat resultat av upphandlingen är att kostnaderna minskar för service och support, Även för SMS-tjänster och operatörstjänster förväntas regionens kostnader minska om nuvarande volym inte förändras avsevärt.

Contact Center upphandlingen finansieras med investeringsmedel. Drift och service via befintlig driftbudget.

Tjänsteställe, handläggare  
Regionservice, Markus Liljenroth

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 19RS9688

**Beslutsunderlag**

FöredragningsPM till Servicenämnden 2020-11-10

Catharina Schlyter  
Förvaltningschef

**Skickas till:**

Catharina Schlyter  
Markus Liljenroth



# 8

## Tilldelningsbeslut i upphandlingsuppdrag IT- produkter och telefoner

### 19RS7416

Tjänsteställe, handläggare  
Regionservice, Markus Liljenroth

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 19RS7416

Organ  
**Servicenämnden**

## **Tilldelningsbeslut i upphandlingsuppdrag IT-produkter och telefoner**

### **Förslag till beslut**

Servicenämnden beslutar

att tilldela X leverantör enligt referensgruppens förslag till beslut.

att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

### **Sammanfattning**

Region Örebro län genomför en upphandling av IT-produkter och telefoner.

Det totala värdet för utförandet av tjänsten under aktuell avtalsperiod inklusive option beräknas uppgå till 135,6 miljoner svenska kronor baserat på 2018 års inköpsvolym.

Avtalstiden för upphandlingskontraktet är 24 månader med möjlighet till förlängning 24 månader. Uppskattad avtalsstart är från och med 2020-12-01.

### **Ärendebeskrivning**

Region Örebro län har idag två olika avtal gällande inköp av IT-produkter (datorer, skärmar, lokala skriva med mera) samt telefoner.

Avtalsområdet har varit separerade då olika områden hanterat respektive avtal. Region Örebro län har sett en förflyttning av tekniken kring telefoni till att mer och mer omfatta IT-komponenter varför IT tillsammans med Kundtjänst, som hanterat telefoner tidigare, vill samordna dessa avtal.

Region Örebro läns mål med upphandlingen är att slå ihop och ersätta nuvarande avtal för IT-produkter och telefoner till ett gemensamt i syfte att effektivisera både upphandlings- och beställningsprocessen.

Avtal kommer att tecknas med en leverantör.

Upphandlingen annonseras under oktober.

Sista dagen för anbud är i början på november. Tilldelning av avtal sker genom utvärderingsmodellen lägst pris. Utvärderingen beräknas vara färdig i början av november 2020.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Samtliga produkter som levereras under ramavtalet ska uppfylla vid var tid gällande senaste version av Energy Star relevant för respektive produkt. Energy Star är en EU-övergripande överenskommelse mellan EU-länder samt amerikanska Environmental Protection Agency kring energimärkningar. Krav på Energy star har även kravställts i föregående avtal.

I ramavtalet har ställts krav på efterlevnad av Regionens riktlinjer för social hänsyn samt en nationell uppförandekod från Sveriges regioner. De sociala krav som kommer att ställas tillvaratar barn- och jämställdhetsperspektivet genom de krav som ställs på inköp för lika villkor, hållbara leveranskedjor (uppförandekod), arbetsrättsliga villkor och ökad sysselsättning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Beslutet medför inga idag kända ekonomiska konsekvenser gentemot tidigare avtal. Finansiering sker inom budget.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM till Servicenämnden 2020-11-10

Catharina Schlyter  
Förvaltningschef

Tjänsteställe, handläggare  
Regionservice, Markus Liljenroth

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 19RS7416

**Skickas till:**  
Catharina Schlyter  
Markus Liljenroth



9

Försäljning av fastigheten

Rosen 11, Nora

20RS10143

## Försäljning av fastigheten Rosen 11, Nora

### Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

att i enlighet med upprättade förslag till avtal (köpebrev och köpekontrakt) att till Länsgården Fastigheter sälja fastigheten Rosen 11, Nora, för 38 miljoner kronor med tillträdesdag 2021-03-01 samt

att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att erforderlig detaljplaneändring avseende fastigheten Rosen 11, Nora, vinner laga kraft.

### Sammanfattning

Region Örebro län är idag ägare och Regionfastigheter förvaltare av fastigheten Rosen 11 i Nora. Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral och Länsgården kommer att bli byggherre och ägare av lokalerna för det planerade vård- och omsorgsboendet. För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs till Länsgården. Fastigheten inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende är värderad till 38 miljoner kronor.

### Ärendebeskrivning

På fastigheten Nora Rosen 11 bedriver såväl Nora kommun som Region Örebro län verksamhet i form av vårdcentral, folk tandvård och vuxenlärandeenheten Hjernet. Därutöver har Region Örebro län och Nora kommun gemensam verksamhet i en familjecentral i byggnaden. Fastigheten ägs och förvaltas av Region Örebro län.

Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Den 17 februari 2017 beslutade regionstyrelsen att påbörja ett samarbetsprojekt kring om- och nybyggnation på fastigheten "Rosen 11" i Nora. Regionstyrelsen antog en avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Nora kommun avseende om- och nybyggnation på fastigheten



Rosen 11, Nora.

Regiondirektören fick i uppdrag att inleda ett utredningsarbete tillsammans med övriga parter samt ta fram beslutsunderlag för att överföra hela eller delar av fastigheten Rosen 11, Nora till Länsgården Fastigheter AB från Region Örebro län.

För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs till Länsgården Fastigheter AB. Fastigheten inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende är värderad till 38 miljoner kronor. Planerad tillträdesdag är 1 mars 2021 under förutsättning att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. Förskjuts beslutet om detaljplanen så förskjuts hela processen kring fastighetsövertagandet framåt i tiden.

När fastigheten har sålts till Länsgården, upprättas hyresavtal mellan Länsgården och Regionservice fastigheter gällande vårdcentralen och folktandvårdens lokalbehov.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Försäljningen till Länsgården ger förutsättningar för att bedriva en effektiv och hållbar förvaltning och drift av fastigheten. Övriga perspektiv påverkas inte av beslutet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastigheten med byggrätt är värderad till 38 miljoner kronor och ett förslag till köpebrev och köpekontrakt har upprättats. Vid en försäljning ökar regionens likviditet med motsvarande belopp. Fastighetens bokförda värde uppgår till 12,9 miljoner kronor.

Region Örebro län minskar sitt fastighetsinnehav, men ökar sina externt inhyrda lokaler, vilket medför att Region Örebro läns kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll av fastigheten försvinner men kostnaden för externt inhyrda lokaler ökar. Årshyra för folktandvården och vårdcentralen ska efter överlåtelsen vara oförändrad utöver årliga indexjusteringar.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM Servicenämnden 2020-11-10, Försäljning av fastigheten Rosen 11, Nora

Bilagor:

- Värdeutlåtande för fastigheten "Rosen 11", Svefa – värdering med byggrätt
- Köpebrev
- Köpekontrakt
- Handling som avses i 8 kap mervärdesskattelagen
- Bilaga till handling som avses i 8 kap mervärdesskattelagen

Tjänsteställe, handläggare  
Fastigheter, Torbjörn Sjölander

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS10143

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef Regionservice

**Skickas till:**

Servicenämnden  
Bengt Bodin, Regionservice fastigheter  
Torbjörn Sjölander, Regionservice fastigheter

Värdeutlåtande

Fastigheten Nora Rosen 11, inklusive byggrätt



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	9
5. Värderingsmetodik	15
6. Värdering	16
7. Slutsatser	21

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Fastigheten Nora Rosen 11. En ny detaljplan är under utarbetande med syfte att möjliggöra utveckling av området med utökade byggrätter för bl a vård- och omsorgsboende.
Uppdragsgivare:	Region Örebro län (org.nr 232100-0164) genom Peter Kanat.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.
Värdetidpunkt:	2020-04-03.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms vårdcentral och tandvårdslokaler samt kommunal vuxenutbildning
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande byggrätter, vid värdetidpunkten till:

## 38 000 000 kronor

(Trettioåtta miljoner kronor)

Resultande nyckeltal:	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	8 245
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,9
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,7%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,7%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässig driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nora Rosen 11.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Region Örebro län (org.nr. 232100-0164), genom Peter Kanat.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-04-03.

### Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att överblicka påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Olika segment/tillgångsslag kommer att påverkas olika mycket och det är svårt att prognosticera dels under hur lång tid det kommer att ha negativ effekt, dels hur stor omfattningen kommer att bli.

Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en större osäkerhet än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Vi rekommenderar er därför att aktualisera värdet av fastigheten mer frekvent under rådande förhållande.

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2020-02-25 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Regionens drifttekniker som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från drifttekniker vid besiktning
- Plankarta och planbeskrivning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms vårdcentral och tandvårdslokaler samt kommunal vuxenutbildning.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är REGION ÖREBRO LÄN.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nora kommun. Gatuadressen är Kvarnvägen 11 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av verksamheter, bl a kvarteret Bryggeriet, flerbostadshus och villabyggelse. Service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder, väg 244 finns på nära avstånd och väg 50 på cirka 9 kilometers avstånd.

## Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 15 251 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en större byggnad som upptar cirka 17 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av grönytor, parkeringsplatser och kommunikationsytor.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes under mitten av 1960-talet och inrymmer 1-2 plan ovan mark samt suterrängvåning.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 609 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m <sup>2</sup>	%	Antal
Kontor/utbildning	1 909	41	-
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

## Konstruktion

Grundläggning	Gjuten källargrund/Suterrängvåning
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Bandtäkt plåt och tegel
Fönster	3-glas

## Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Utrymme för källsortering i huset
Hissar	2 hiss
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, uppkopplat

## Övrigt

Parkering	60-tal markparkeringar
-----------	------------------------

## Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt och lokalerna håller en relativt normal standard med den pågående verksamheten.



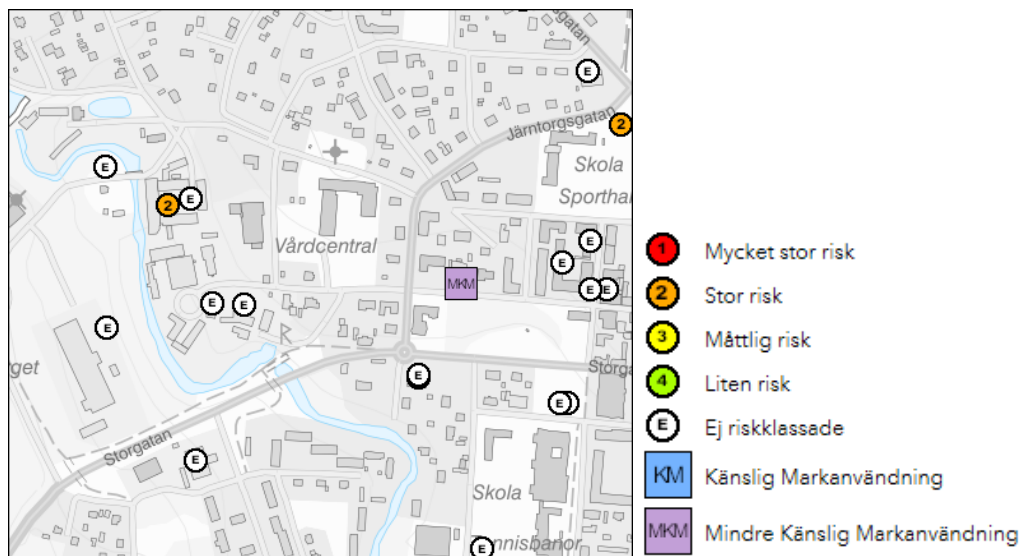
Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besikningen.

### Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av annan administrativ verksamhet.

## Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

## Planförhållande

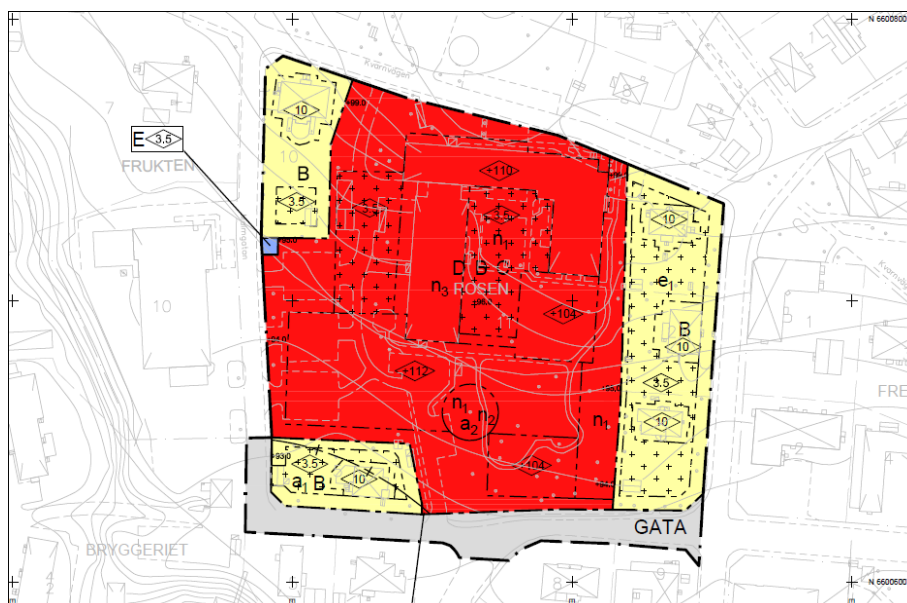
Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, lagakraftvunnen 1912-10-25.



Planbestämmelserna anger allmänna eller offentliga ändamål. Stadsplanen anger under beteckningen C att huvudbyggnad inte får uppföras till högre höjd än 10 meter samt att den sammanlagda arealen av på tomtens uppförda byggnader inte får uppgå till mer än 1/3 del av hela tomtens areal.

För beteckningen D anges att samma bestämmelser gäller som för beteckningen C, dock så att från dessa bestämmelser undantas byggnad som uppförs för allmänt eller offentligt behov. Befintlig bebyggelse överensstämmer med planbestämmelserna.

För området pågår arbete med ny detaljplan som inte vunnit laga kraft och som innebär en utökad byggrätt för bl a vårdverksamhet (se avsnitt 6 nedan).



## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har fortsatt relativt goda fundamentala förutsättningar, men det är tydligt att utvecklingen nu gått in i en fas med stor osäkerhet och svag ekonomisk aktivitet, en utveckling som tydligt förvärrats på grund av den rådande Corona-pandemin.

Vad gäller just Corona-viruset är påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort i detta skede svårbedömd, men har redan resulterat i omfattande, påtagliga konsekvenser. Även vid en relativt kortvarig period med sjukdom och smittspridning kommer vi se en tydlig nedskrivning av BNP, med "negativ tillväxt" att vänta. Om det går att undvika en långvarig lågkonjunktur återstår att se. Den svaga utvecklingen väntas hålla i sig under 2020, men under 2021 torde ekonomin, såväl i Sverige som internationellt, växla upp igen.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är starka, med visst utrymme för ytterligare ofinansierade åtgärder och i händelse av en långvarig lågkonjunktur – och särskilt beaktat konsekvenserna av Corona-viruset – finns utrymme att föra en mer expansiv finanspolitik. Beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver.

Trots en relativt svag tillväxt, i Sverige och internationellt, höjde Riksbanken i december 2019 som aviserat reporäntan med 25 punkter till 0%. Med en i huvudsak oförändrad konjunkturs- och inflationsutveckling lämnades reporäntan i feb-20 oförändrad. Reporäntan väntas ligga kvar på 0% under 2020 och 2021, och en bit in på 2022 (en sänkning kan emellertid inte uteslutas då svensk ekonomi nu väntas gå in i lågkonjunktur). Riksbanken fortsätter att varna för hushållens historiskt höga skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen.

För att mildra effekterna av Corona-viruset har Riksbanken i mars-20 infört ett antal åtgärder för att säkerställa att svenska företag har tillgång till krediter, som till exempel utlåning av 500 mdkr till bankerna (till en ränta som kopplas till reporänta, d.v.s. 0%) för vidareutlåning till icke-finansiella företag.

Redan innan Corona-viruset noterades en tydlig avmattning på arbetsmarknaden, med en prognostiserad ökning av antalet sysselsatta om "endast" 45 000 personer under 2020 – 2021. Arbetslösheten väntades öka till 7,2% respektive 7,4% (att jämföra med 6,8% under 2019). Sedan dess har förutsättningarna ändrats, med 10 000-tals uppsägningar, varsel och permitteringar. Än mer problematiskt är att det till stor del är lågutbildade yrkesgrupper, som till exempel inom hotell- och restaurangbranschen, som är särskilt utsatta.

Tillväxten på arbetsmarknaden har varit störst inom storstadsregionerna som har fördel av en diversifierad arbetsmarknad, tillgång till välutbildad arbetskraft och en stark, specialiserad tjänstesektor (privata och offentliga tjänster väntas fortsatt stå för en stor del av tillväxten). Tillgång på utbildad arbetskraft är ett problem utanför storstadsregionerna, särskilt inom offentlig sektor i små/medelstora kommuner.

Utbildning är en viktig faktor för fortsatt tillväxt på arbetsmarknaden (en utveckling som också påverkas av fortsatta strukturförändringar på arbetsmarknaden, som digitalisering och automatisering). Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst långtidsarbetslöshet och brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet ("flytta till jobben") och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för sysselsättning och tillväxt.

## Nora kommun

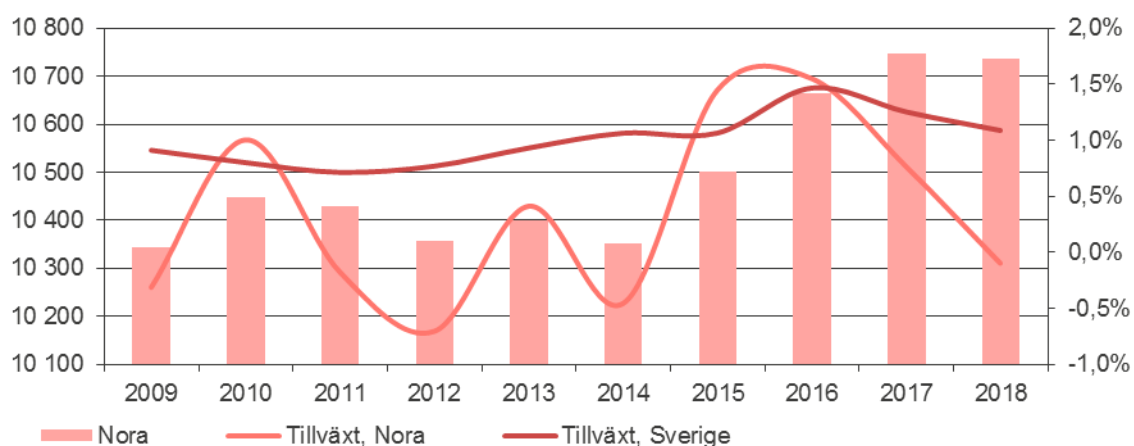
### Befolkning

Befolkningen i Nora uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 10 737 invånare, en minskning med cirka -0,1% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nora	10 343	10 447	10 429	10 356	10 399	10 352	10 502	10 665	10 747	10 737
Tillväxt, Nora	-0,3%	1,0%	-0,2%	-0,7%	0,4%	-0,5%	1,4%	1,6%	0,8%	-0,1%
Tillväxt, Sverige	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%

Källa: SCB

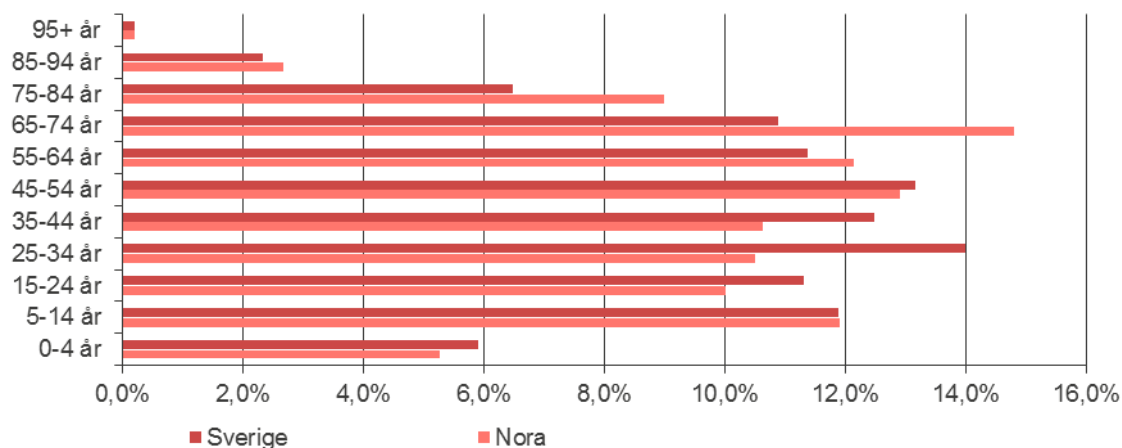
### Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningens mängd i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängd. Noterbart är att andelen personer som är 25-34 år är markant lägre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nora är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag av kategorin 20-24 år.

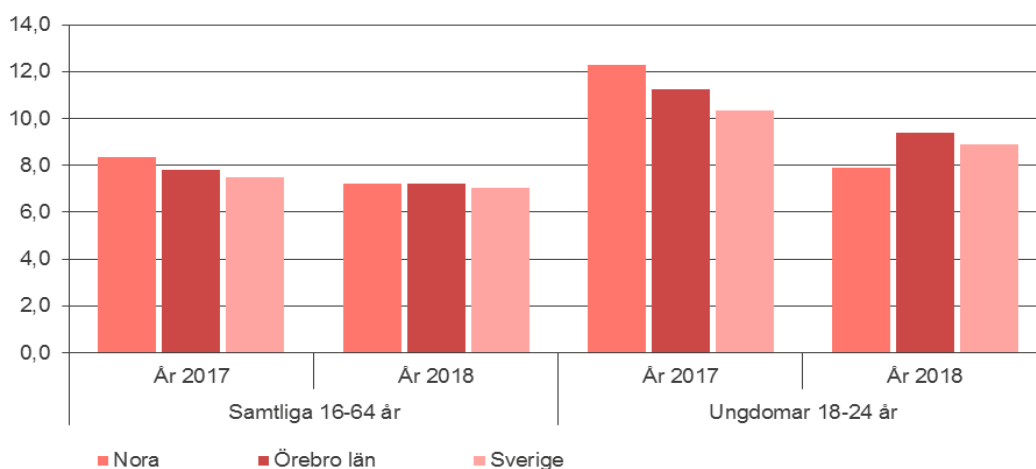
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	167,7	156,5	155,4
25-29 år	219,7	231,8	237,0
30-44 år	297,3	311,6	334,9
45-64 år	352,8	357,3	383,8
65+ år	237,2	236,5	249,6
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>281,7</b>	<b>284,5</b>	<b>305,1</b>

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2018 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nora till 7,2 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

## Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

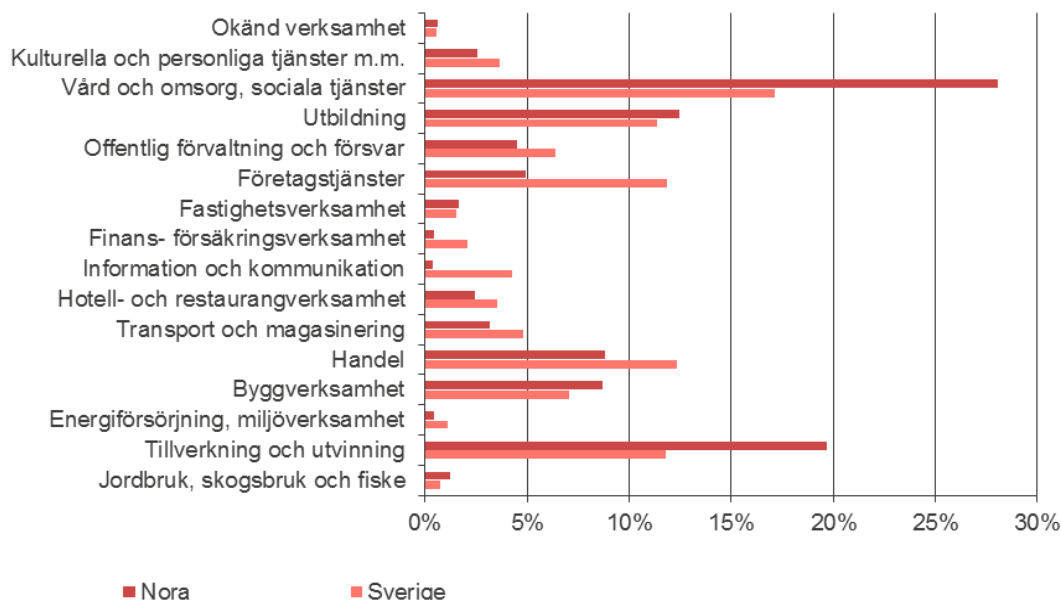


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nora på plats 288 i rankingen för 2019

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

I detta ännu relativt tidiga skede är det svårt att överblicka konsekvenserna av Corona-viruset, såväl vad gäller investeringsmarknaden som för fastighetsmarknaden och näringslivet/samhället i stort, men den ökande osäkerheten väntas medföra ett svagt 2020.

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

2019 utgjorde ett starkt år på investeringsmarknaden, med en transaktionsvolymen om cirka 181 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Då även kapitalmarknadstransaktioner (indirekta fastighetsinvesteringar) inkluderas (som Vonovias köp av Hembla och Victoria Park) summeras transaktionsvolymen till drygt 216 mdkr.

Enligt MSCI uppgick totalavkastningen på fastighetsinvesteringar till cirka 10,3% under 2019 (att jämföra med 10,6% 2018 och 10,8 % 2017). Värdeökningen stod för cirka 6,3% och direktavkastningen för cirka 3,8% (den lägsta direktavkastningen sedan mätningen startade 1984). Högst totalavkastning uppvisade industri (13,3%), tätt följt av kontor (13,0%). Lägst totalavkastning uppvisar handel (4,7%).



Under 2020 bedöms det som troligt att transaktionsvolymen, trots god underliggande efterfrågan inom flertalet segment, kommer att minska betydligt jämfört med 2019 (i praktiken väntas marknaden ta en "paus" för att bättre kunna överblicka de förändrade marknadsförutsättningarna).

Till köparna har främst svenska investerare hört, särskilt institutionellt kapital med ett stort behov av att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset har varit ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Beaktat den osäkerhet och de restriktioner som Corona-viruset medför bedöms det emellertid som sannolikt att vi kommer se en lägre andel internationellt kapital under 2020.

Höjningen av reporäntan till 0% fick inte något egentligt genomslag på investeringsmarknaden, vare sig vad gäller efterfrågan, direktavkastningskrav eller tillgång till kapital. Detta då investerarna redan "prissatt" fortsatta låga kapitalkostnader i sina investeringsbeslut.

Finansinspektionens höjda krav på bankernas egna kapital vid utlåning till kommersiella fastigheter väntas emellertid medföra ökande kapitalkostnader (15 – 25 punkter), något som främst väntas drabba mindre aktörer. De etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en fortsatt relativt positiv syn på kreditmarknaden med god tillgång till kapital. Flera aktörer har från mitten av 2019 fram till februari 2020 emitterat obligationer till villkor som sänkt kapitalkostnaderna (med "gröna" obligationer som en särskilt attraktiv produkt). Möjligheten att emittera obligationer har emellertid försvårats på grund av Corona-krisen vilket medför att fastighetsbolagen framöver i praktiken är hänvisade till traditionell finansiering med pantbrev.

Med en ökande osäkerhet vad gäller utvecklingen framöver, där vi kan komma att se långtgående konsekvenser på grund av konkurser, varsel/upsägningar, ändrade konsumtionsmönster med mera (detta särskilt för mer "upplevelsebaserade" fastigheter/lokaler som hotell, butiker och restauranger) torde vi se högre direktavkastningskrav på den kommersiella marknaden. Bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter ses emellertid som relativt stabila tillgångar, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav.

För projektmarknaden är tillgången till arbetskraft av stor vikt, där den rådande osäkerheten kring stängda gränser och in-/utreseförbud medför risk för förseningar i pågående/planerade projekt. Till följd av detta ser vi även en ökande osäkerhet på byggrättsmarknaden.

### Segment – Vård

Vårdfastigheter utgör ett intressant investeringssegment med ett stort antal investerare – såväl lokal bolag som nationella, specialiserade aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till låg risk.

Vad gäller säljarna är motiven mer varierade, men handlar ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Beståndet ägs fortfarande till stor del av den offentliga sektorn, men andelen privat ägande har ökat då flera kommuner valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats bolag med huvudsaklig inriktning att uppföra och förvalta samhällsfastigheter.

Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan).

Direktavkastningskraven under senare år har sjunkit i takt med marknadens intresse för samhällsfastigheter. Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis ett något lägre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs av en privat operatör. I detta sammanhang bör man även beakta debatten kring vinstbegränsningar och andra politiska risker som kan vara svår för investerare att hantera.

Trots den goda utvecklingen under senare år bedöms det finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Vårdlokaler-/fastigheter är vanligen uppförda, eller åtminstone anpassade för, aktuell verksamhet. Den risk som specialanpassade lokaler innebär (med begränsad alternativ användning och stora omställningskostnader) motverkas av den stabila verksamheten. Ofta har verksamheten tecknat ett långt hyresavtal (särskilt vid nyproduktion då det i princip är ett krav med 15 – 20 årsavtal). Vidare finns det ofta en förväntan om att hyresgästen kommer att förlänga hyresförhållandet så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Marknaden är därmed inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt.

Med en växande, åldrande befolkning torde efterfrågan vara god framöver, både på investerings- och hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket torde medföra ett ökat behov av vårdlokaler, inklusive olika typer av äldre- och vårdboende. Den växande debatten kring psykisk ohälsa torde även medföra ett ökat behov av denna typ av lokaler.

Nyproduktion av vårdlokaler-/fastigheter sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och vanligen efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, med mera. Någon upp- eller nedåtgående trend på hyresmarknaden går därmed inte att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg. Med olika myndighetskrav som ställer stora krav på lokalerna kan det emellertid komma att krävas investeringar för att säkerställa att lokalerna på sikt är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. I detta sammanhang blir även lokalernas flexibilitet och möjlig alternativ användning av stor vikt.

### Lokala marknadsförutsättningar

Nora är en liten ort med totalt sett låg transaktionsaktivitet inom samtliga segment på fastighetsmarknaden och när det gäller vårdfastigheter är i den i det närmaste obefintlig.

Som nämnts ovan utgör vårdfastigheter ett intressant investeringssegment med ett relativt stort antal specialiserade aktörer som investerare. Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet som denna typ av investering innebär vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna.

Den demografiska utvecklingen är avgörande för efterfrågan av specifikt vårdobjekt, såväl på investerings- som hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket medför ett ökat behov av olika typer av äldre- och vårdboende. Nyproduktion av särskilda boenden sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.



Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, andel boende i förhållande till personal- och gemensamhetslokaler med mera.

För primärvårdslokaler i liknande lägen bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 900 – 1500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area beroende på lokalernas ålder och skick samt hur ändamålsenliga lokalerna är. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms till mellan 6 – 10 procent.

I nyproducerade/moderna vårdboende har noterats hyror kring 1 900 – 2 500 kr/kvm (med toppnoteringar som överstiger detta intervall). För äldre lokaler ligger hyrorna generellt klart lägre, där skillnaderna till stor del beror på skick/standard samt hur pass ändamålsenliga lokalerna är för aktuell verksamhet.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har för sin verksamhet ett bra läge med ändamålsenliga lokaler som bedöms vara i normalt skick och med normal standard. Behovet av primärvård och andra liknande vårdverksamhet bedöms vara fortsatt stort inom den närmaste tioårsperioden. Belägenheten i en mindre ort gör dock att en alternativ användning av fastigheten om befintlig verksamhet upphör försvåras varför objektets risk stiger.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som relativt god med pågående verksamhet. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett investeringsalternativ främst för nischat fastighetsbolag.

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadsframtidsbedömningar.

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

Det kan konstateras att det är svårt att finna några jämförelseobjekt som helt överensstämmer med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landet i motsvarande orter, under de senaste åren kan det konstateras att direktavkastningarna normalt ligger inom intervallet 4,0 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande vårdlokaler noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall för vårdlokaler i storstadsregionerna.

Nedan redovisas i sammanhanget relevanta transaktioner:

Fastigheten Vadstena Lekbrodern 3 i Birgittaområdet med adress Birgittatorget 1 förvärvades av Vadstena kommun under augusti månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 8,5 mkr. Säljare var Fortuna Fastigheter AB. Objektet omfattar cirka 2 200 kvadratmeter och innehåller lokaler för kontor, vård och utbildning. Byggnaden på objektet uppfördes 1955. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och standard. Priset motsvarar cirka 3 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 7 %.

Fastigheten Tornugglan 1 i stadsdelen Näsby Park i Täby kommun med adress Näsby Allé 54 förvärvades av Kano Vårdboende AB under juni månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 72 mkr. Säljare var Täby kommun. Objektet omfattar cirka 5325 kvadratmeter och innehåller vårdlokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1992. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 13 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4 %.

Del av fastigheten Grindskolan 2 i Nysättra i Norrtälje kommun med adress timotejgatan 7 förvärvades av Podium Fastigheter AB under februari månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 72 mkr. Säljare var Norrtälje kommun. Objektet omfattar cirka 3 300 kvadratmeter och innehåller LSS-boende och vårdbo-städer. Byggnaden på objektet uppfördes 1985. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till något eftersatt skick och en normal standard för byggåret. Priset motsvarar cirka 21 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,55 %.

Genom en sale-and-leaseback affär i juni 2017 sålde Humana 16 vård- och omsorgsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr. Köpare var Hemfosa som i samband med förvärvet tecknade triple-net-avtal med Humana över en genomsnittlig avtalslängd om 13,6 år och ett totalt hyresvärde om cirka 9,1 mkr. Fastigheterna är fördelade över 10 orter, bland annat Gävle, Hässleholm, Osby och på Gotland. Totalt omfattade portföljen vid förvärvstillfället cirka 7 000 kvadratmeter uthyrbar area. Priset motsvarar cirka 19 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,25 %.

Fastigheterna Pergolan 1, Terrassen 2 i Kalmar, Eleven 2 i Nybro samt Harby 1:183 i Trekanten förvärvades under januari 2017 av Prospecta Förvaltning AB till ett underliggande fastighetsvärde av 85 000 000 kronor. Säljare var Han Sa Bygg Förvaltning AB. Objektet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och innehåller vårdboenden och förskolor. Kalmar och Nybro kommun är största hyresgäst med hyresavtal till i snitt 2034. Byggnaderna på objekten uppfördes mellan 2013 och 2015. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och standard. Priset motsvarar cirka 24 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,0 procent.

Fastigheten Linköping Torpet 3 i Johanneslund förvärvades under november 2016 till ett underliggande fastighetsvärde om 18 500 000 kronor. Objektet omfattar cirka 1 400 kvadratmeter för vård inom omsorg och dagverksamhet. Byggnaden på objektet uppfördes under mitten av 1960-talet och är uthyrd till Linköpings kommun. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till bra skick och standard. Priset motsvarar cirka 13 500 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 procent.

Fastigheterna Bjuvstorp 6:42 och Blåsippan 16 i Bjuv respektive Åstorp förvärvades under juni 2016 av Svedulf Fastighets AB till ett underliggande fastighetsvärde av 45 000 000 kronor. Säljare var Bra Invest. Hyresgäster är region Skåne och Praktikertjänst. Objekten omfattar cirka 2700 kvadratmeter och innehåller vårdverksamheter. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 16 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 procent

### Resultat

Någon säker slutsats om marknadsvärdet kan inte dras med ledning av jämförelseköpen. Ortspriset blir i detta fall mest vägledande för bedömning av direktavkastningskravet.

Med utgångspunkt från jämförelseköpen ovanstående samt värderingsobjektets specifika egenskaper i övrigt såsom läge, skick och standard, kontraktslängd samt marknadsdata för orten bedöms direktavkastningskravet för värderingsobjektet uppgå till mellan 6,0 – 7,0 procent.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2020-04-01.

### Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

### Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,7%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 6,8%.

### Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer för kontors-/utbildningslokalerna bedöms understiga marknadsmässiga nivåer. Dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	750	393	-	1 336	700	-	0	-	-	1 336	700	-
Vård eller barnomsorg	3 537	1 310	-	3 537	1 310	-	0	-	-	3 537	1 310	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 287</b>	<b>930</b>		<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

## Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken, externa liksom interna, uppgår till 12,8 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor/utbildning	1 909	41	-	1 909	100	-	0	0	-	0,0%	9,0%
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-	2 700	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,8%</b>

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur liksom användning samt värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 6,8%.

## Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering m m har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	872	457	-	519	272	-	286	150	-	67	35	-
Vård eller barnomsorg	1 234	457	-	734	272	-	405	150	-	95	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 106</b>	<b>457</b>		<b>1 254</b>	<b>272</b>		<b>691</b>	<b>150</b>		<b>161</b>	<b>35</b>	

### Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)

Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		-	0%	35	8%
Försäkring		6	2%	15	3%
Värmeförbrukning		63	25%	63	14%
Elförbrukning (fastighet)		66	26%	66	14%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		18	7%	18	4%
Tillsyn och skötsel		46	18%	65	14%
Reparationer		14	5%	30	7%
Sophämtning		10	4%	15	3%
Städning (fastighet)		0	0%	0	0%
Planerat underhåll		34	13%	150	33%
<b>Totalt</b>		<b>257</b>	<b>100%</b>	<b>457</b>	<b>100%</b>

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

## Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 823 (Specialenhet, vårdbyggnad) och utgör skattefri enhet.

## Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 7 674 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 35 400 000 kronor (se bilaga 1:1).

## Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	6 648	18,8%
Drift och underhåll	%	5,0%	-1 556	-4,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	2 652	7,5%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-3 553	-10,0%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-2 391	-6,8%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-2 422	-6,8%

## Värde av outnyttjad byggrätt

Den gällande detaljplanen anger allmänna eller offentliga ändamål. En ny detaljplan som utökar byggrätten är upprättad med syfte att möjliggöra utveckling för bl a vård och omsorgsboende men planen har inte vunnit laga kraft. Av den anledningen bör tillskottsvärdet bedömas dels på befintlig outnyttjad byggrätt, dels på förväntningar om framtida tillkommande byggrätt.

Markområdet har bra läge i anslutning till den befintliga vårdbyggnaden och sannolikheten att ny detaljplan kommer till stånd bedöms relativt stor. Dock råder större osäkerhet kring detaljplanen och hur vida ett hyresavtal kan tänkas komma till stånd som förverkligar projektet vilket är av avgörande betydelse för värdet.

Fastigheter för vårdboende i nyproduktion tecknar oftast långa hyresavtal (15 – 20 år) och hyresnivåer noteras kring 1 900 – 2 500 kr/kvm (med noteringar som överstiger detta intervall). Priserna för motsvarande byggrätter säljs kring 1 500 – 3 000 kr/kvm BTA.

Kvarvarande byggrätter för värderingsobjektet, inklusive tillkommande för vård har översiktligt bedömts till 8 000 kvadratmeter BTA i två till tre plan.

I mindre orter med god tillgång till mark är värdet lägre, särskilt för byggrätter i våningsplan över markplan och likaså när det gäller förvärv av bebyggda fastigheter.

Av den anledningen liksom den osäkerhet som råder kring detaljplanen och projektet bedöms mervärdet av outnyttjad byggrätt uppgå till endast byggnadsytan på mark, cirka 4 000 kvadratmeter BTA och byggrättsvärdet utifrån noterade försäljningspriser av mark generellt i mindre orter inom Örebro län.

Utifrån marknadskännedom och erfarenhet från tidigare värderingsuppdrag samt marknadsdata för orten bedöms byggrättsvärdet uppgå till mellan cirka 500 – 900 kronor per kvm BTA för lokaler.

Med beaktande av ovanstående, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet, dvs 700 kr per kvm BTA. Applicerat på bedömd byggrätt fås ett totalt värde av 2 800 000 kronor.

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden ej tillämpbar  
Avkastningsmetoden cirka 35 400 000 kronor

Värde av outnyttjad byggrätt cirka 2 800 000 kronor

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande byggrätter, vid värdetidpunkten 2020-04-03 till:

# 38 000 000 kronor

Trettioåtta miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	8 245
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,7%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,7%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

Örebro 2020-04-03



Stefan Dahlman, 070-664 39 75  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Pär Höjjer, MRICS  
RICS Registered Valuer  
RICS auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Nora Rosen 11

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2020-04-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 823												
		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
	Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Jämkad direktavkastning	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,8%
	Kalkylränta	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,9%
	Direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,8%
<b>Ekonomisk vakans</b>												
	Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Lokaler	0,0%	5,0%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
	Garage / P-platser											
	<b>Totalt</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>
<b>Kassaflöde (tkr)</b>												
	År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
	Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyra lokaler (+)	930	4 287	4 373	5 070	5 172	5 275	5 381	5 488	5 598	5 710	5 824
	Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	-216	-346	-353	-360	-367	-374	-382	-390	-397	-405
	Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Effektiv hyra</b>	<b>930</b>	<b>4 287</b>	<b>4 157</b>	<b>4 724</b>	<b>4 819</b>	<b>4 915</b>	<b>5 014</b>	<b>5 114</b>	<b>5 216</b>	<b>5 320</b>	<b>5 427</b>
	Drift och underhåll (-)	-457	-2 106	-2 148	-2 191	-2 235	-2 280	-2 326	-2 372	-2 419	-2 468	-2 517
	Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fastighetsskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>473</b>	<b>2 181</b>	<b>2 008</b>	<b>2 533</b>	<b>2 584</b>	<b>2 635</b>	<b>2 688</b>	<b>2 742</b>	<b>2 797</b>	<b>2 853</b>	<b>2 910</b>
	Återstående investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>473</b>	<b>2 181</b>	<b>2 008</b>	<b>2 533</b>	<b>2 584</b>	<b>2 635</b>	<b>2 688</b>	<b>2 742</b>	<b>2 797</b>	<b>2 853</b>	<b>2 910</b>

Nuvärde driftnetto

16 541

Nuvärde restvärde

18 830

**Marknadsbaserat avkastningsvärde****35 370**

## Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m <sup>2</sup>	7 674
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	8,2
Direktavkastning, initial	6,2%
Direktavkastning, år 1	6,2%
Marknadsmässig direktavkastning	6,9%



Hyresgästförteckning													Fastighet: Nora Rosen 11		Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	
			m <sup>2</sup> , st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	(J / N)	(J / N)	
Nora kommun	K	0	1 909	1998-02-01	2021-12-31	750	393	100%	1336	700	100%	0	0	J	J	
Folktandvården	V	0	950	2020-04-01	2020-12-31	1 046	1 101	100%	1046	1 101	100%	0	0	J	J	
Hälsa- och sjukvård Primärvård	V	0	1 750	2020-04-01	2021-03-31	2 491	1 424	100%	2491	1 424	100%	0	0	J	J	
<b>Summa/Medel</b>			<b>4 609</b>			<b>4 287</b>	<b>930</b>		<b>4 873</b>	<b>1 057</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			

\* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; \*\*Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor/utbildning	1 909	41	-	1 909	100	-	0	0	-	0,0%	9,0%
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-	2 700	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,8%</b>

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	750	393	-	1 336	700	-	0	-	-	1 336	700	-
Vård eller barnomsorg	3 537	1 310	-	3 537	1 310	-	0	-	-	3 537	1 310	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 287</b>	<b>930</b>		<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	872	457	-	519	272	-	286	150	-	67	35	-
Vård eller barnomsorg	1 234	457	-	734	272	-	405	150	-	95	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 106</b>	<b>457</b>		<b>1 254</b>	<b>272</b>		<b>691</b>	<b>150</b>		<b>161</b>	<b>35</b>	









































FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
NORA ROSEN 11 Nyckel: 180082931 UUID: 909a6a74-4124-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Nora		2002-04-23 13:00	2020-02-24

ADRESS
<b>Adress</b> Kvarnvägen 11 Malmgatan 4 713 31 Nora

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6598051.9	501775.0	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	15 251 kvm	15 251 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
232100-0164 REGION ÖREBRO LÄN BOX 1613 701 16 ÖREBRO Gåva: 1932-12-30 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 02/8285, Namn Akt: 02/8285	1/1	1935-10-02	35/46

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan	1912-10-25 Senast ajouurföring: 2010-09-16	1884K-27 1884 A-001-K
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSPERFORMATON			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 423764-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
<b>Taxvärde</b>			<b>Areal</b>
			15251 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
232100-0164 ÖREBRO LÄNS LANDSTING BOX 1613 701 16 ÖREBRO	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Landsting

ÅTGÄRDER		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Sammanläggning	1976-03-26	18-NOS-1485

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
T-NORA ROSEN 11	1987-11-04	1885-87/32

URSPRUNG
NORA ROSEN 4, 6, 7, 8, 9

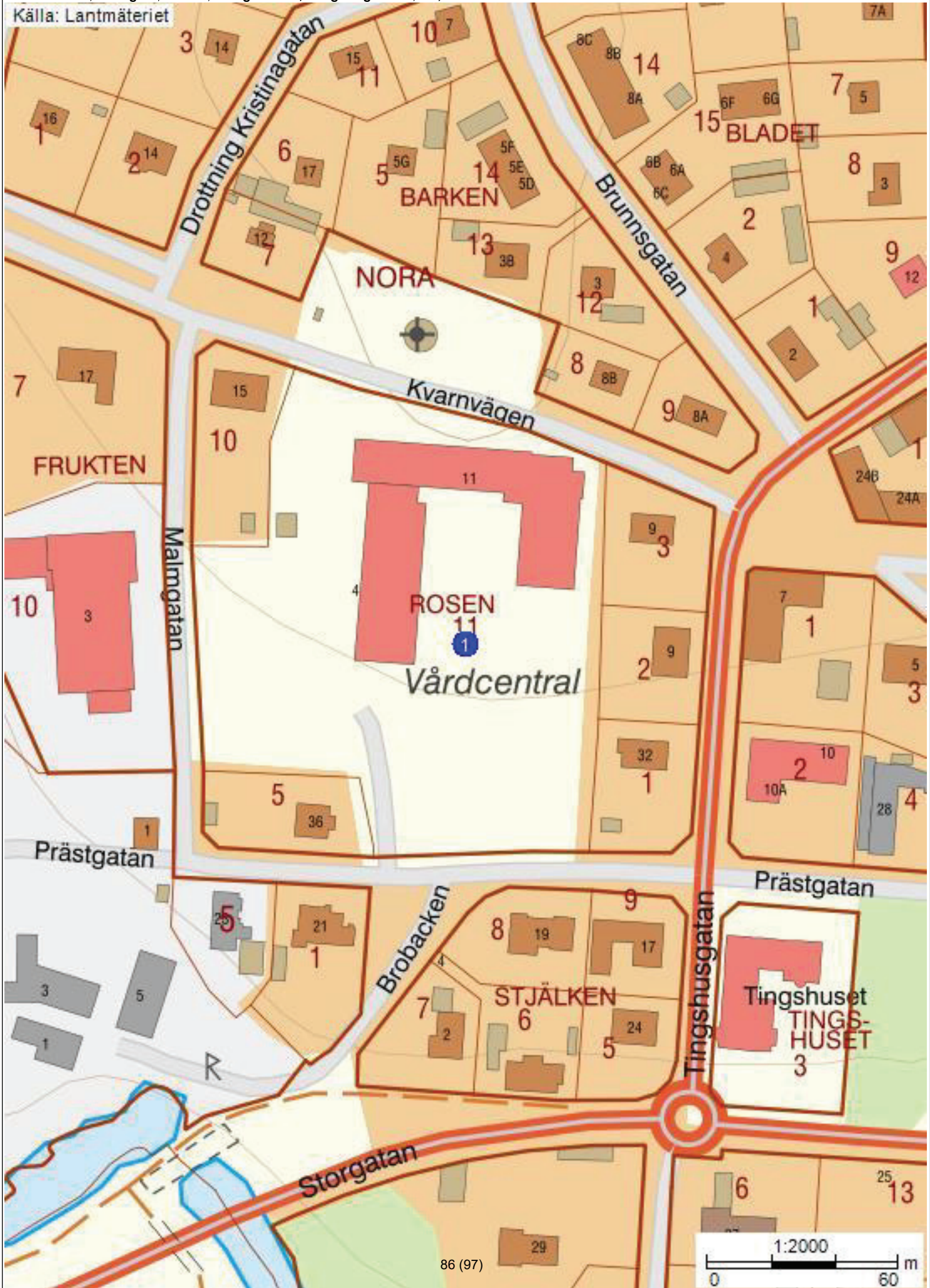












# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



# KÖPEKONTRAKT

**Säljare:** Region Örebro län (232100-0164) 1/1  
Box 1613  
701 16 Örebro

överlåter härmed genom försäljning

**Fastighet:** Fastigheten Nora Rosen 11, i fortsättningen kallad fastigheten,  
till

**Köpare:** Länsgården Fastigheter AB (556601-8370) 1/1  
Box 1530  
701 15 Örebro

**Köpeskilling:** Överenskommen köpeskilling - i kronor (SEK) **38.000.000**

## Trettioåtta miljoner kronor

Gäller under förutsättning att detaljplaneändring vinner laga kraft och på följande villkor i övrigt:

- § 1  
Tillträdesdag:** Köparen skall och har rätt att tillträda fastigheten 2021-03-01, eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om, sedan köpeskillingen erlagts till fullo på det sätt som anges i § 2.
- § 2  
Betaltvillkor:** Köpeskillingen skall av köparen erläggas kontant senast på tillträdesdagen till Plusgiro 122500-2
- På inbetalningen anges "165-1115-E210-318001".
- § 3  
Inteckningar mm:** Fastigheten belastas inte av penninginteckningar, se bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1.
- Nora kommun, hyra. Säljaren har överlämnat erforderlig information till köparen avseende hyreskontraktet.
- Säljaren bedriver egen verksamhet inom fastigheten. Hyreskontrakt för dessa lokaler skall tecknas mellan parterna senast i samband med tillträdet.
- Fastigheten berörs på tillträdesdagen i övrigt inte av oinskrivna servitut eller nyttjanderätter.
- § 4  
Försäkringar mm:** Fram till tillträdesdagen skall säljaren dels bära risken för att fastigheten genom olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) skadas under nämnda tid, dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten väl vårdas, dels hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid, övergår faran ändå på köparen på tillträdesdagen.
- § 5  
Fördelning av kostnader och intäkter:** Kostnader och intäkter fördelas mellan parterna med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen. Fastighetsskatter, räntor, driftskostnader och andra till fastigheten härrörbara utgifter m.m. skall således betalas av säljaren fram till tillträdesdagen och av köparen på tiden efter. Motsvarande tillfaller alla intäkter och avkastning säljaren för tiden intill tillträdesdagen och köparen på tiden härefter.
- § 6  
Lagfarts-kostnader mm:** Köparen skall ensam betala kostnader för lagfart, nya pantbrev, värdering och besiktning etc.

- § 7  
Mervärdesskatt:** Säljaren skall vid överlåtelsen räkna fram ett jämningsbelopp för ingående mervärdesskatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdesskattelagen. Jämningsbeloppet skall säljaren redovisa till Skatteverket i perioden efter överlåtelsen.  
Köparen kan sedan återfå den jämkade ingående mervärdesskatten från Skatteverket under förutsättning att köparen debiterar mervärdesskatt vid uthyrning av fastigheten.
- § 8  
Kontraktsbrott:** Om köparen ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, såvida ej köparens försummelse är oväsentlig, äger säljaren rätt att häva köpet. Köparen skall för detta fall ersätta säljaren dennes skada.  
  
Motsvarande äger köparen rätt till hävning och skadestånd, i det fall säljaren inte rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt.
- § 9  
Rådighets-  
inskränkning,  
anslutnings-  
avgifter mm:** Säljaren garanterar, intill denna dag, att inga andra förelägganden eller beslut föreligger från myndighet eller liknande, som inskränker köparens rådighet över fastigheten vid nyttjande som nu sker, eller som innebär särskilda skyldigheter för dess ägare, annat än vad som anges i detta kontrakt eller dess bilagor.  
  
Vidare garanteras, att samtliga för fastigheten debiterade/behörigt beslutade kostnader såsom gatukostnader, anslutnings- och abonnemangskostnader avseende VA, el mm är betalda.
- § 10  
Besiktning/skick:** Köparen har informerats om sin plikt att undersöka fastigheten. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noggrant besiktiga fastigheten med därtill hörande byggnad både in- och utvändigt. Köparen är medveten om att byggnaden kan vara behäftade med fel och brister beroende av ålder, byggnadssätt, underhåll och användning. Köparen godtar fastigheten med befintliga fel och brister vilka åtgärdas och bekostas av köparen ensam.  
  
Mot ovanstående bakgrund förklarar sig köparen godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Köparen är införstådd med att ovanstående villkor innebär en friskrivning från säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. "dolda fel".  
  
Se i övrigt bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1.
- § 11  
Köpebrev mm:** Sedan köpeskillingen erlagts enligt betalningsvillkoren i § 2, överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.  
  
Vidare skall säljaren överlämna de övriga handlingar som är nödvändiga för köparens förvaltning av fastigheten och som innehas av säljaren.  
  
Äganderätten till fastigheten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats.
- § 12  
Tillägg,  
Ändringar:** Tillägg till eller ändringar av detta köpekontrakt skall göras skriftligen för att äga giltighet.
- § 13  
Övriga villkor:** -----

**Bilagor:**

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- 1 Utdrag från fastighetsregistret
- 2 Jämkningshandling som avses i 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200)

**Undertecknande:**

Av detta köpekontrakt har två likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt.

Örebro 20 - -

Örebro 20 - -

Säljare

Köpare

Region Örebro län

Länsgården Fastigheter AB

.....  
Håkan Stålbart, Servicenämndens ordförande.....  
Rose-Marie Frebran, ordförande styrelsen.....  
Mehmed Hasanbegovic, Förvaltningschef Regionservice.....  
Camilla Petersen, VD

Ovanstående säljares namnteckning bevitnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

.....

.....  
Namnförtydligande

# KÖPEBREV

**Säljare:** Region Örebro län (232100-0164) 1/1  
Box 1613  
701 16 Örebro

överlåter härmed genom försäljning

**Fastighet:** Nora Rosen 11  
till

**Köpare:** Länsgården Fastigheter AB (556601-8370) 1/1  
Box 1530  
701 15 Örebro

**Köpeskillning:** Överenskommen köpeskillning - i kronor (SEK) 38.000.000

**Trettioåtta miljoner kronor**

Köpeskillningen har i överenskommen ordning betalats och kvitteras härmed.

**Undertecknande:** Av detta köpebrev har ett exemplar upprättats.

Örebro 20 - -

Säljare

Region Örebro län

.....  
Håkan Stålbart, Servicenämndens ordförande

.....  
Mehmed Hasanbegovic, Förvaltningschef Regionservice

Örebro 20 - -

Köpare

Länsgården Fastigheter AB

.....  
Rose-Marie Frebran, ordförande styrelsen

.....  
Camilla Petersen, VD

Ovanstående säljares namnteckning bevittnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

.....

.....  
Namnförtydligande



Tjänsteställe, handläggare  
Regionkansliet, ekonomi

Datum  
2020-

Beteckning

### Handling som avses i 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML

Överlåtare	Region Örebro län
Överlåtarens momsreg nr	232100-0164
Förvärvare	Länsgården Fastigheter AB
Förvärvarens org.nr	556501-8370
Fastighetsbeteckning	Rosen 11

Denna handling har upprättats av överlåtaren med anledning av överlåtelse av rubricerad fastighet enligt köpekontrakt som undertecknats av överlåtaren och förvärvaren 20 - - och med tillträde 2021-03-01.

Denna handling har upprättats i enlighet med bestämmelserna i 8 a kap. 15 § ML och innehåller de uppgifter som anges i 8 a kap. 16-17 §§ ML.

Fastigheten omfattas inte av frivillig skattskyldighet i överlåtarens hand.

Förekommande jämkning enligt 9 kap. 9-13 §§ ML övergår på förvärvaren.

Denna handling innehåller följande uppgifter, som anges i bilaga.

1. Vid vilka tidpunkter förvärven och i förekommande fall avdragen har skett
2. Den ingående skatt som hänförs till överlåtarens förvärv av fastigheten, eller ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten innefattande åtgärder enligt det utvidgade reparationsbegreppet.
3. Den del av denna skatt som överlåtaren efter eventuell jämkning gjort avdrag för
4. Övriga uppgifter som har betydelse för överlåtelsen och köparens jämkningsskyldighet resp avdragsrätt

Härmed bekräftas riktigheten av de uppgifter som lämnas i denna handling samt tillhörande bilaga.

Örebro 20 -

.....

Postadress  
Region Örebro län  
Regionkansliet  
Box 1613, 701 16 Örebro  
E-post: [regionen@regionorebrolan.se](mailto:regionen@regionorebrolan.se)

Besöksadress  
Eklundavägen 2, Örebro  
Tel: 019-602 70 00  
Fax: 019-602 70 08

10

Sammanträdestider för  
servicenämnden 2021

20RS6929

Tjänsteställe, handläggare  
Juridik och Informationssäkerhet, Henrik Karlsson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS6929

Organ  
**Serviceämnden**

## **Sammanträdestider för serviceämnden 2021**

### **Förslag till beslut**

Serviceämnden beslutar

att serviceämndens ordinarie sammanträdestider under år 2021 ska äga rum

tisdagen den 19 januari,  
tisdagen den 16 februari,  
tisdagen den 16 mars,  
tisdagen den 20 april,  
tisdagen den 18 maj,  
tisdagen den 15 juni,  
måndagen den 6 september,  
onsdagen den 13 oktober,  
tisdagen den 9 november  
torsdagen den 9 december.

### **Sammanfattning**

Föreligger förslag till sammanträdestider för serviceämnden 2021.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM serviceämnden 2020-11-10

Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef

### **Skickas till:**

Serviceämndens ledamöter och ersättare  
Ansvarig tjänsteperson

11

Anmälning- och  
meddelandeärenden till  
servicenämnden

19RS10111

Tjänsteställe, handläggare  
Juridik och Informationssäkerhet, Henrik Karlsson

Sammanträdesdatum  
2020-11-10

**FöredragningsPM**  
Dnr: 19RS10111

Organ  
**Serviceämnd**

## **Anmälnings- och meddelandeärenden till serviceämnden**

### **Förslag till beslut**

Serviceämnden beslutar

att godkänna redovisningen.

### **Sammanfattning**

20RS7151 - 1,7,8,9, Personuppgiftsbiträdesavtal R7E-arkiv Region Örebro län och Västra Götalandsregionen.

20RS4356 - 9,10, Tilldelningsbeslut avseende upphandling av övervakad tjänst för larmöverföring och vidarebefordran av hisslarm och felmeddelanden till egen mottagare.

17RS4273, Avtalsförlängning, Återkommande besiktning av hissar, portar och lyft- och tryckkärlsanordningar.

19RS9915 - 66357, IT investeringar avseende nätverk switchar, accesspunkter och säkerhetsprodukter.

19RS9915 - 691718, IT investeringar avseende övervakningssystem, säkerhet, vårdsystem servrar, diskar till lagringssystem och bladchassin samt inköp av PC och kringutrustning.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM 2020-11-10

Mehmed Hasanbegovic

Förvaltningschef