Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

§11 Dnr KS 2023-119

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott lämnar över ärendet utan eget ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB.
Birgittagården är Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) särskilda boende för äldre i Rimbo. Boendet är idag av strategisk vikt för Norrtälje kommuns förmåga att, genom beställaren KSON och utföraren Tiohundra AB, erbjuda särskilt boende i egen regi i kommunens näst största tätort.

Beslutsunderlag

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo.
Teknik- och klimatnämndens beslut den 29 november 2022, § 99
Bilaga 1 Internhyresavtal Birgittagården
Bilaga 2 Hyresavtal Tekniska kontoret och Riflex AB

Beslutande sammanträde

Jäv

Per Lodenius (C) och Robert Beronius (L) anmäler jäv.

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar på att överlämna ärendet utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Bino Drummonds (M) förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Paragrafen är justerad

NORRTÄLJE KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2022-11-14
Diarienummer: KS 2023-119

Tekniska kontoret

Handläggare: Marina Sigfridsson
Titel: Fastighetsförvaltare
E-post: Marina.sigfridsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och avseende inhyrning av särskilt boende, Rimbo

2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Riflex Vårdfastigheter AB avseende Särskilt boende, Rimbo.

3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Riflex Vårdfastigheter AB

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB.
Birgittagården är Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) särskilda boende för äldre i Rimbo. Boendet är idag av strategisk vikt för Norrtälje kommuns förmåga att, genom beställaren KSON och utföraren Tiohundra AB, erbjuda särskilt boende i egen regi i kommunens näst största tätort.

Ärendet

Beskrivning

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB. Bland annat nya ytskikt på golv i allmänna delar inklusive nya led-armaturer för belysning, nya avdelningskök, renovering tvättstugor, nya omklädningsrum för personalen samt nya entrédörrar. Åtgärder som krävs för att kunna bedriva en effektiv och bra verksamhet.

De senaste årens exploatering och bostadsutveckling i kommunen har möjliggjort för fler särskilda boenden för äldre i Norrtälje stad. På övergripande nivå finns därför idag en överkapacitet av äldreboendeplatser. Den här överkapaciteten bedöms dock dels vara övergående, dels av mindre betydelse för kommunens strategiska behov av ett särskilt boende för äldre i Rimbo i det kommunala vårdbolagets regi.
Tekniska kontoret och Kommunstyrelsekontoret gör den gemensamma bedömningen att det ligger i kommunens långsiktiga intresse, för att säkerställa offentlig service till kommuninvånarna genom

särskilt boende för äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (2001:453), att ingå nödvändiga hyresavtal för nuvarande Birgittagården.

Lagkrav

Socialtjänstlag (2001:453).

Koppling till gällande styrdokument

Ej aktuell

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Birgittagården omfattar ett betydande antal lägenheter som erbjuds i enlighet med särskild boendeform för äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). I det fall ett hyreskontrakt för lokalerna inte tecknas riskerar det få direkta konsekvenser för vårdbolaget Tiohundra AB:s möjligheter att fortsätta bedriva verksamheten. Ersättningslokaler och -bostäder bedöms i så fall behöva erbjudas på annan geografisk plats under förutsättning att verksamheten ska fortsätta bedrivas. Det riskerar också få ekonomiska konsekvenser för beställaren av verksamheten, KSON, och i förlängningen för Norrtälje kommun i egenskap av medlem i KSON samt delägare i vårdbolaget Tiohundra AB.

Tekniska kontoret hyr Birgittagården av Riflex Vårdfastigheter AB, Tekniska kontoret hyr sedan ut Birgittagården till KSON via ett internhyresavtal som i sin tur upplåter till TioHundra att bedriva verksamhet inom Birgittagården.

Befintligt avtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB utgör en totalhyra för kommunen om ca 7 000 tkr/år (varmhyra) Ny föreslagen hyra ökar till 8 600tkr/år (kallhyra)
Befintlig hyra är låg ca 1200kr/kvm. Ny hyra inkl. kommunens kostnader för el, VA drift och underhåll (inre) blir totalt ca 1650kr/kvm. Vilket är en skälig till god hyresnivå för liknande lokaler för särskilt boende. Total kostnadsökning för kommunen blir ca 3 300tkr/år.

Förvaltningens analys och slutsatser

Tekniska kontoret och Kommunstyrelsekontoret gör den gemensamma bedömningen att det ligger i kommunens långsiktiga intresse, för att säkerställa offentlig service till kommuninvånarna genom särskilt boende för äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (2001:453), att ingå nödvändiga hyresavtal för nuvarande Birgittagården.

Tidplaner

TKNAU	2022-11-15
TKN	2022-11-29
KSAU	2023-01-25
KS	2023-02-06

Linda Edgren
Teknisk direktör
Tekniska kontoret

Per Hallsten
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1: Internhyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)
Bilaga 2: Hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Riflex Vårdfastigheter AB

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Teknik- och klimatnämnden

§99 Dnr TKN 2022-531

Godkännande av hyresavtal avseende Birgittagården i Rimbo

Beslut

Teknik- och klimatnämnden hemställer:
1. Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och avseende inhyrning av särskilt boende, Rimbo.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Riflex Vårdfastigheter AB avseende Särskilt boende, Rimbo.
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Riflex Vårdfastigheter AB.

Teknik- och klimatnämnden beslutar för egen del att paragrafen direkt justeras.

Sammanfattning av ärendet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB. Birgittagården är det kommunala vårdbolaget Tiohundra AB:s enda särskilda boende för äldre i Rimbo. Boendet är idag av strategisk vikt för Norrtälje kommuns förmåga att, genom beställaren Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och utföraren Tiohundra AB, erbjuda särskilt boende i egen regi i kommunens näst största tätort.

Beslutsunderlag

§63 TKNAU Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Tommy Lundqvist (C) yrkar att teknik- och klimatnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

Beslutsgång

Ordföranden frågar teknik- och klimatnämnden kan besluta i enlighet med tekniska kontorets tjänsteutlåtandesförslag, och finner att teknik- och klimatnämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Ordföranden frågar sedan om teknik- och klimatnämnden kan besluta i enlighet med Tommy Lundqvists (C) yrkande och finner att teknik- och klimatnämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Paragrafen är justerad

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Plats och tid	Konferensrum Rimbo tisdagen den 15 november 2022 kl. 15:00-16:30
Justerare	Sverker Nyman (S)
Justeringens plats och tid	Kommunstyrelsekontorets kansli , 2022-11-21 12:00

Underskrifter

Paragrafer §63

Sekreterare

Åsa Källander

Ordförande

Tommy Lundqvist (C)

Justerande

Sverker Nyman (S)

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2022-11-15		
Datum då anslaget sätts upp	2022-11-21	Datum för anslags nedtagande	2022-12-13
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsekontorets kansli		

Underskrift

Åsa Källander

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

§63 Dnr TKN 2022-531

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo

Beslut

Teknik och klimatnämndes arbetsutskott föreslår:

Teknik- och klimatnämnden hemställer:

Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och avseende inhyrning av särskilt boende, Rimbo Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Riflex Vårdfastigheter AB avseende Särskilt boende, Rimbo. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Riflex Vårdfastigheter AB.

Teknik- och klimatnämnden beslutar för egen del att uppdra till tekniska kontoret att förtydliga höjningen av hyreskostnaderna.

Sammanfattning av ärendet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB. Birgittagården är det kommunala vårdbolaget Tiohundra AB:s enda särskilda boende för äldre i Rimbo. Boendet är idag av strategisk vikt för Norrtälje kommuns förmåga att, genom beställaren Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och utföraren Tiohundra AB, erbjuda särskilt boende i egen regi i kommunens näst största tätort.

Beslutsunderlag

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo.
Bilaga 1 Internhyresavtal Birgittagården
Bilaga 2 Hyresavtal Tekniska kontoret och Riflex AB

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Tommy Lundqvist (C) yrkar att teknik- och klimatnämndens arbetsutskott beslutar i enlighet med beslutsförslaget i tekniska kontorets tjänsteutlåtande i ärendet.
Robert Lönnqvist yrkar att uppdra förtydliga vad höjningen av hyreskostnaderna.

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Beslutsgång
Ordföranden föreslår att teknik- och klimatnämndens arbetsutskott beslutar i enlighet med Tommy Lundqvists (C) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen

Paragrafen är justerad

NORRTÄLJE KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2022-11-14
Diarienummer: TKN 2022-531

Förvaltning och avdelning

Handläggare: Marina Sigfridsson
Titel: Fastighetsförvaltare
E-post: Marina.sigfridsson@norrtalje.se

Till: Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo.

Förslag till beslut

Teknik och klimatnämndes arbetsutskott föreslår:
Teknik- och klimatnämnden hemställer:

1. Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och avseende inhyrning av särskilt boende, Rimbo

2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Riflex Vårdfastigheter AB avseende Särskilt boende, Rimbo.

3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Riflex Vårdfastigheter AB

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB.
Birgittagården är det kommunala vårdbolaget Tiohundra AB:s enda särskilda boende för äldre i Rimbo. Boendet är idag av strategisk vikt för Norrtälje kommuns förmåga att, genom beställaren Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och utföraren Tiohundra AB, erbjuda särskilt boende i egen regi i kommunens näst största tätort.

Ärendet

Beskrivning

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Riflex Vårdfastigheter AB. Bland annat nya ytskikt på golv i allmänna delar inklusive nya led-armaturer för belysning, nya avdelningskök, renovering tvättstugor, nya omklädningsrum för personalen samt nya entrédörrar. Åtgärder som krävs för att kunna bedriva en effektiv och bra verksamhet.

De senaste årens exploatering och bostadsutveckling i kommunen har möjliggjort för fler särskilda boenden för äldre i Norrtälje stad. På övergripande nivå finns därför idag en överkapacitet av äldreboendeplatser. Den här överkapaciteten bedöms dock dels vara övergående, dels av mindre betydelse för kommunens strategiska behov av ett särskilt boende för äldre i Rimbo i det kommunala vårdbolagets regi.
Tekniska kontoret och Kommunstyrelsekontoret gör den gemensamma bedömningen att det ligger i kommunens långsiktiga intresse, för att säkerställa offentlig service till kommuninvånarna genom

särskilt boende för äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (2001:453), att ingå nödvändiga hyresavtal för nuvarande Birgittagården.

Lagkrav

Socialtjänstlag (2001:453).

Koppling till gällande styrdokument

Ej aktuell

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Birgittagården omfattar ett betydande antal lägenheter som erbjuds i enlighet med särskild boendeform för äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). I det fall ett hyreskontrakt för lokalerna inte tecknas riskerar det få direkta konsekvenser för vårdbolaget Tiohundra AB:s möjligheter att fortsätta bedriva verksamheten. Ersättningslokaler och -bostäder bedöms i så fall behöva erbjudas på annan geografisk plats under förutsättning att verksamheten ska fortsätta bedrivas. Det riskerar också få ekonomiska konsekvenser för beställaren av verksamheten, KSON, och i förlängningen för Norrtälje kommun i egenskap av medlem i KSON samt delägare i vårdbolaget Tiohundra AB.

Tekniska kontoret hyr Birgittagården av Riflex Vårdfastigheter AB, Tekniska kontoret hyr sedan ut Birgittagården till KSON via ett internhyresavtal som i sin tur upplåter till TioHundra att bedriva verksamhet inom Birgittagården.

Förvaltningens analys och slutsatser

Tekniska kontoret och Kommunstyrelsekontoret gör den gemensamma bedömningen att det ligger i kommunens långsiktiga intresse, för att säkerställa offentlig service till kommuninvånarna genom särskilt boende för äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (2001:453), att ingå nödvändiga hyresavtal för nuvarande Birgittagården.

Tidplaner

TKNAU	2022-11-15
TKN	2022-11-29
KS	2022-12-05

Linda Edgren
Teknisk direktör
Tekniska kontoret

Per Hallsten
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1: Internhyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)
Bilaga 2: Hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Riflex Vårdfastigheter AB

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

NORRTÄLJE KOMMUN

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 5685-01-2001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn: Norrtälje kommun, Fastighetsavdelningen

Personnr/orgnr: 212000-0217

2. Hyresgäst

Namn: Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON

Personnr/orgnr: 222000-1891

Aviseringsadress: Box 800, 761 28 Norrtälje

3. Lokalens adress m.m

Kommun: Norrtälje

Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2

Gata: De gamlas väg 2, 762 31 Rimbo

Trappor/hus

Lokalens nr

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

Äldreboende Birgittagården

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den: 2023-04-01

Till och med den: 2038-03-31

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
BRA	0-2	6 692				
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning ☒ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ automat ☒ Parkeringsplats(er) för 30 bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar) ☐

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 11 353 260 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga

12. Fastighetsskatt

☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☒ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☒	☐	☐	Bilaga
Värme	☐	☒	☐	Bilaga
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☒	☐	Bilaga

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign Sign

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

[x] hyresvärden [ ] hyresgästen

15. Avfallshantering

[x] Hyresvärden [ ] Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

[x] Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

[ ] Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

[ ] Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

[ ] Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

[x] ingår i hyran [ ] ombesörjs och bekostas av hyresgästen [ ] annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresvärden debiterar utöver hyran även moms baserat på de gemensamma ytorna

Hyresgästens momsplikt

[ ] Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

[ ] Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

[x] Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

[ ] Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

[ ] kalendermånads början [ ] kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr	BankGiro nr
482 11 02-3	5281-7004

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

[ ] Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

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

[ ] Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga 2

23. Ledningar för telefoni och datakommunikation

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign Sign

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Internhyran för internhyresavtalet regleras årligen enligt prisuppräkning för internhyra i	Bilaga	
fastställd budget. Preliminär hyreskalkyl	Bilaga	3
Riflex Gränsdragningslista	Bilaga	2
Riflex bilaga nr 1 om Renovering/Ombyggnation	Bilaga	4
Moms på hyran debiteras på de gemensamma ytorna i fastigheten enligt hyresvärdens avtal	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 2022-	Norrtälje 2022-
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje kommun Fastighetsavdelningen	Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

A-40-1-010

Omläggning av golv
Placering av kök
Placering av tvättstugor
Nya omklädningsrum

HUS GoH

HUS D

HUS C

HUS B

HUS M

HUS F

HUS E

HUS K

HUS A

PLAN 10, BOTTENVÅNING

RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

SWECO

3003/2004	M. THORIN	M. THORIN
2022-02-07	ANNA NÄYSHOLM	

AREABERÄKNING
PLAN 10, BOTTENVÅNING

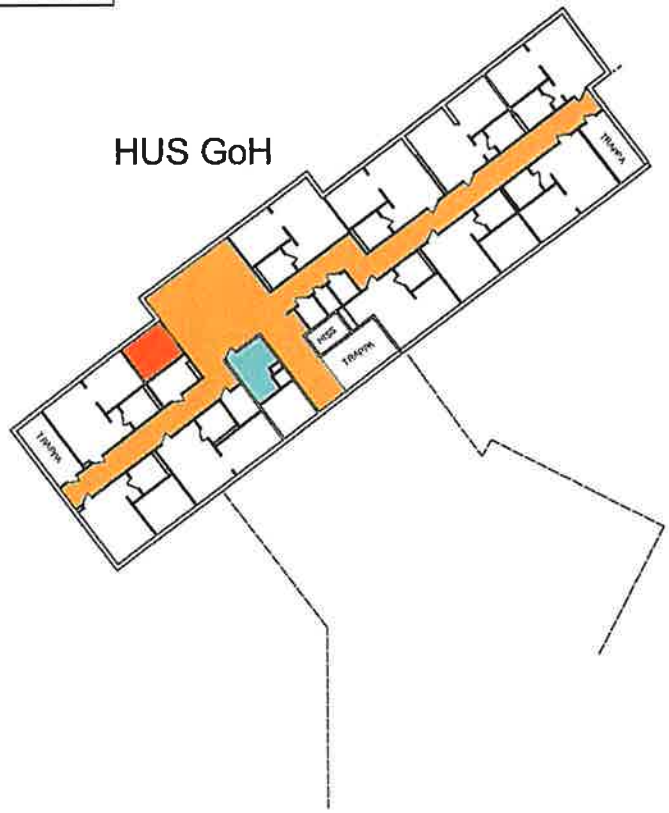
A1 = 1:200

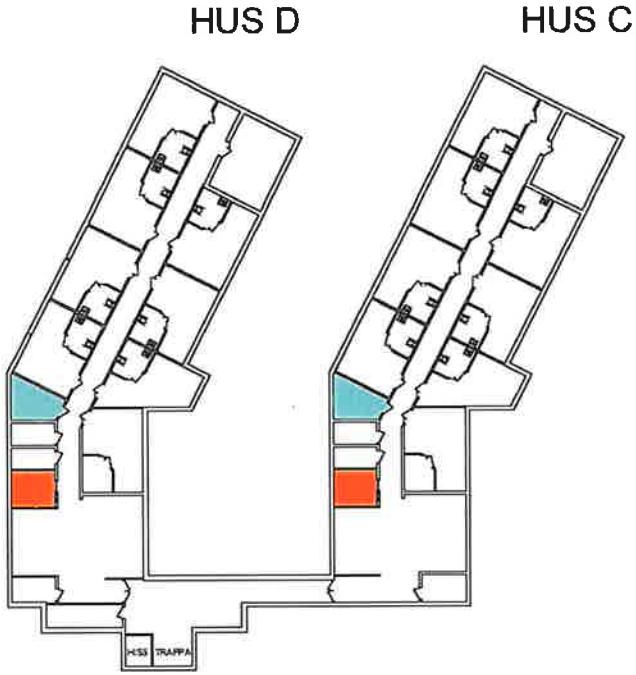
A-40-1-010

Bilaga 1

A-40-1-020

Omläggning av golv
Placering av kök
Placering av tvättstugor
Nya omklädningsrum





PLAN 11, VÅNING 1 TR

0 1 2 5 10 15 20
METER

RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

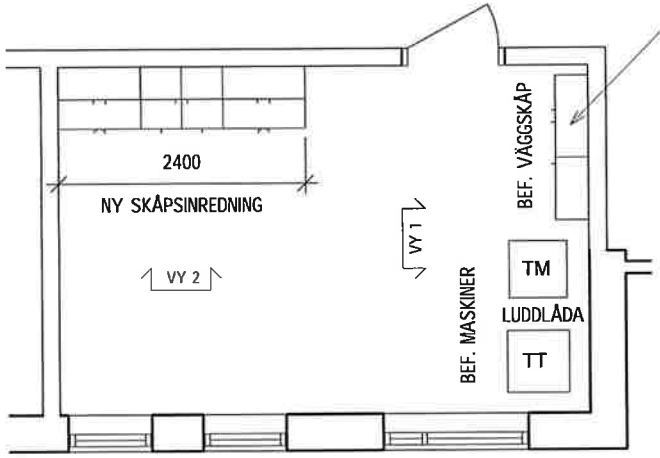
SWECO

1003204	M. THORIN	M. THORIN
2023-03-07	ANNA NÄSHOLM	

AREABERÄKNING
PLAN 11, VÅNING 1 TR

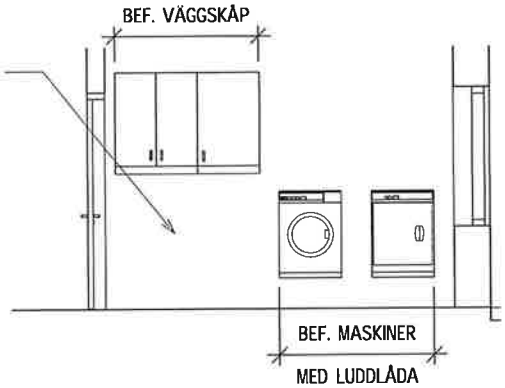
A1 = 1:200 | A-40-1-020

2022-05-18 09:49:11

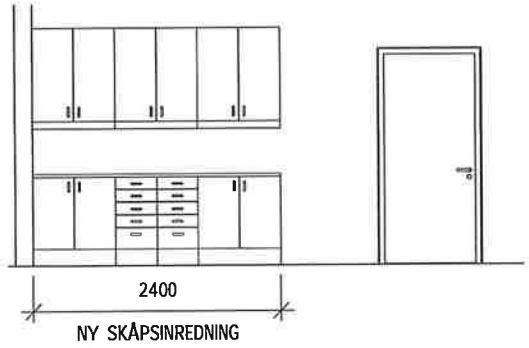


SKA VI FÖRESLÅ ATT AVD E KOMPLETTERAS MED HANDFAT OCH ELLER UTSLAGSBACK UNDER VÄGGSKÅP LIKA AVD E?

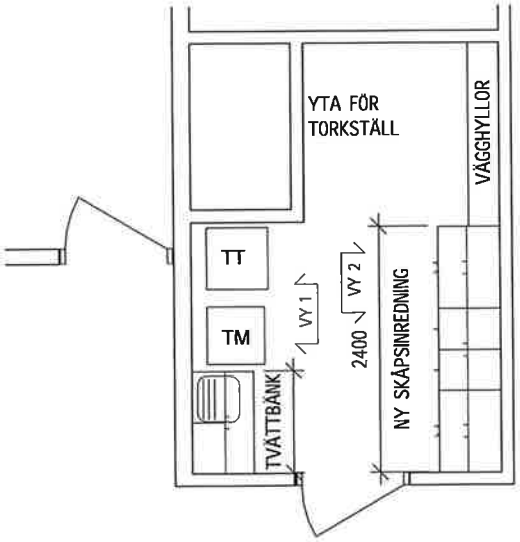
TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)



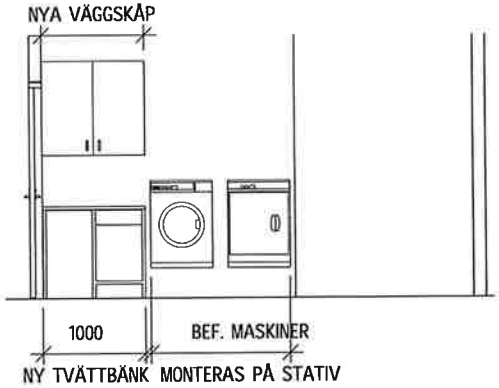
VY 1



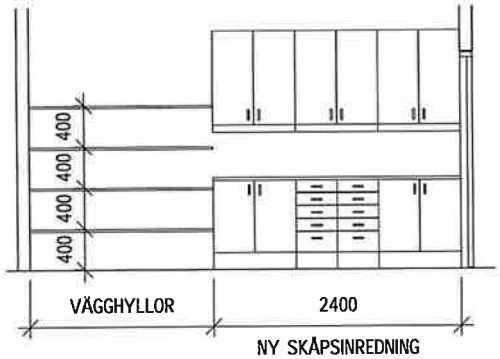
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H



VY 1



VY 2

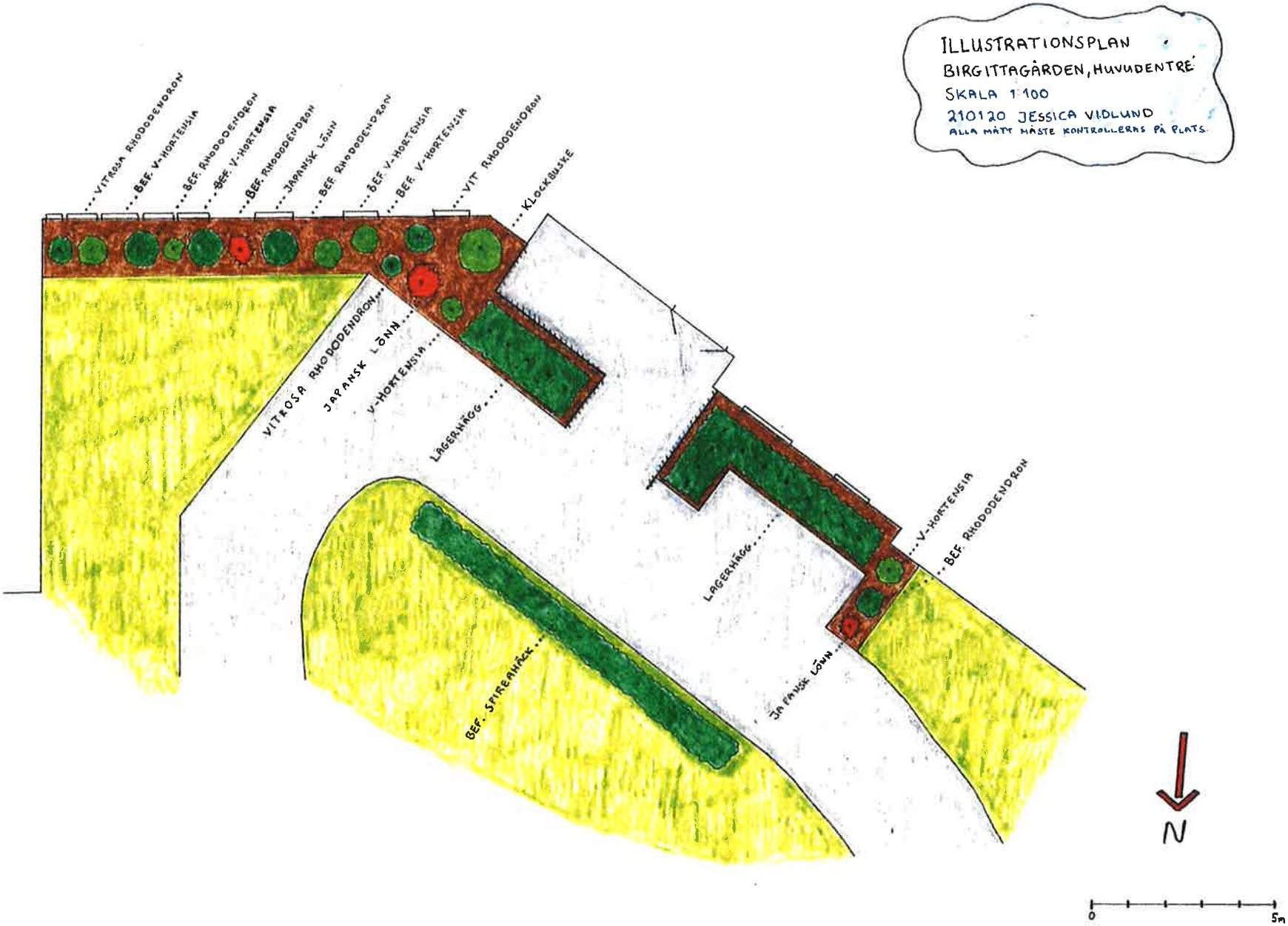
Riflex VÅRDFASTIGHETER

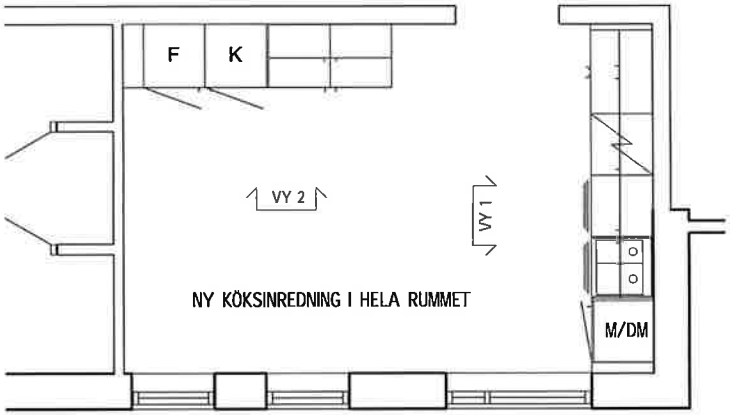
BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

TVÄTTSTUGOR

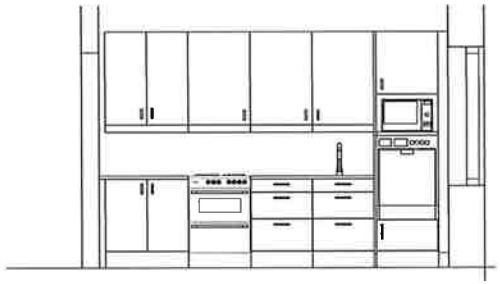
SKALA 1:50

2022-09-XX

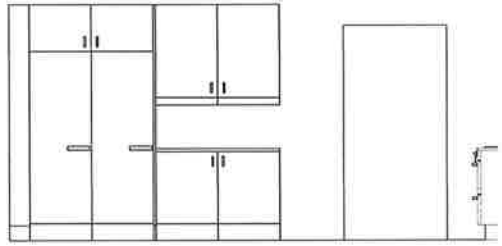

ILLUSTRATIONSPLAN
BIRGITTAGÅRDEN, HUVUDENTRÉ
SKALA 1:100
210120 JESSICA VIDLUND
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.
VITROSA RHODODENDRON
BEF. V-HORTENSIA
BEF. RHODODENDRON
BEF. V-HORTENSIA
BEF. RHODODENDRON
JAPANSK LÖNN
BEF. RHODODENDRON
BEF. V-HORTENSIA
BEF. V-HORTENSIA
VIT RHODODENDRON
KLOCKBUSKE
VITROSA RHODODENDRON
JAPANSK LÖNN
V-HORTENSIA
LÅGERHÄGG
LÅGERHÄGG
V-HORTENSIA
BEF. RHODODENDRON
JAPANSK LÖNN
BEF. SPIREAHÄCK
N
0
5m



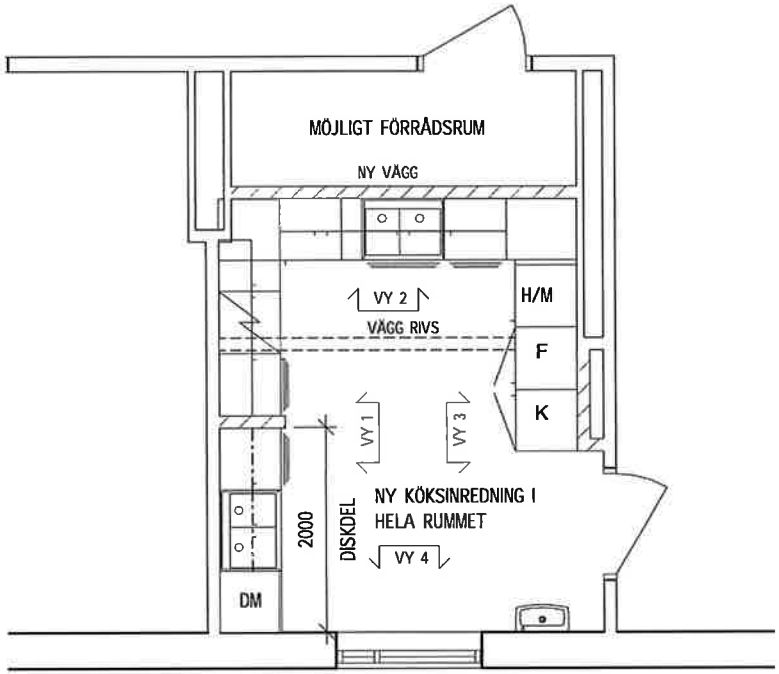
KÖK AVD A&F



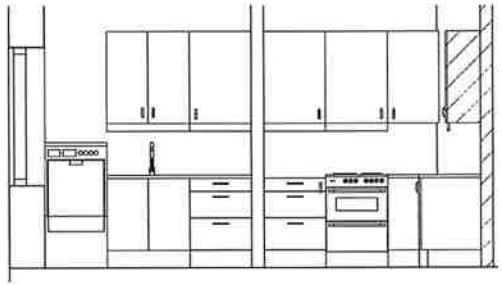
VY 1



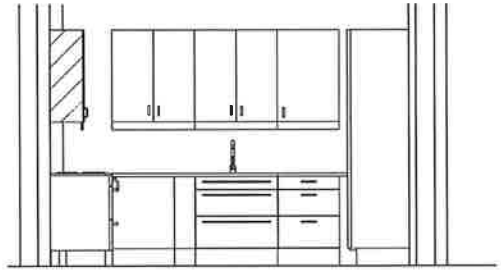
VY 2



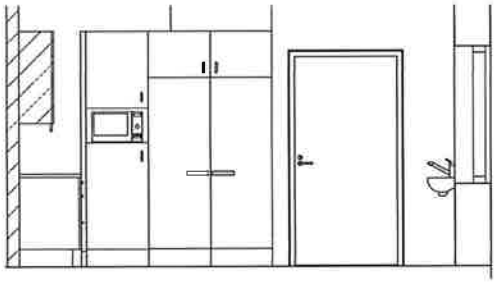
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGELVÄNT)



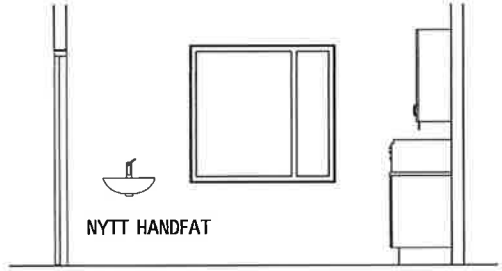
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

Riflex VÅRDFASTIGHETER

BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

AVDELNINGSKÖK

SKALA 1:50

2022-09-XX

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/Orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/Orgnr: 212000-0217

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. **Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.**
2. **Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.**

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

ALLMÄNT

		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Dörröppnare och dörrstängare	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalusier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporslin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporslin	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhanda-håller för verksam-heten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	Städning åligger HG
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Driftsel för ventilation placerade i köksskåp	☐	☒	☐	☒	
	Reparation ventilation placerade i köksskåp	☒	☐	☒	☐	Reparation/utbyte HV
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.			Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
	Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	
	Tele- och datakom-munikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
		Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
		Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
		Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
		Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
			☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av Hv	Avtal tecknas av Hg	Anmärkning
	Rulltrappor	☐	☐	
	Personhiss	☒	☐	
	Varuhiss	☐	☐	
	Kylaggregat	☒	☐	
	Fjärrkyla	☐	☐	
	Ventilation	☐	☐	
		☐	☐	
		☐	☐	

Underskrift				
	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

NORRTÄLJE KOMMUN

Preliminär Hyreskalkyl (interna avtal)

Objekt	**Birgittagården**
Kvm	6692

Datum	2505-02-06	
Avtal	Prel hyresavtal	
Objekt nr	xx	
Objekt	xx	
Bokfört värde		
Internränta	1,50%	(ränta 2023)
Yta m² (BRA)	6692	

Kostnader (uppd.220920)	**Kr/m²**
Underhåll (100)	100,00 kr
Drift (70)	80,00 kr
Media (200)	200,00 kr
Admin (105)	25,00 kr

Komponent nr	**Komponent namn**	100%	**Kostnad**	**Avskrivningsår**	**Avskrivningskostnad/år**	**Räntekostnad/år**
1 (60)	Stomme, grund, innerväggar mm	55%	- kr	60	- kr	- kr
2 (15)	Storkök	0%	- kr	15	- kr	- kr
3 (40)	El, VS	21%	- kr	40	- kr	- kr
4 (40)	Fasad, Yttertak, Fönster	10%	- kr	40	- kr	- kr
5 (20)	Ventilation, S&Ö, Hiss	6%	- kr	20	- kr	- kr
6 (10)	Inre ytskikt, HG-anpassningar	3%	- kr	10	- kr	- kr
7 (40)	Restpost	5%	- kr	40	- kr	- kr
		Summa kapitaltjänstkostnad			**- kr**	**- kr**

Kostnader som inte ingår:
Data, tele, lås, larm
Inredning och utrustning
Städning

Se gränsdragningslista förvaltning och i förekommande fall gränsdragning projekt

Underhåll	**669 200 kr**
Driftkostnader	**535 360 kr**
Media	**1 338 400 kr**
Admin	**167 300 kr**
Ev.arrende, inhyresavtal etc.	***8 643 000 kr***
Summa kostnader/år	**11 353 260 kr**
Kostnad kr/kvm	**1 697 kr**

Förvaltare:

Bilaga 3

Bilaga 4

Hyresvärd (HV) Riflex Vårdfastigheter AB (556414-1934)

Hyresgäst (HG) Norrtälje Kommun (212000-0217)

Särskilda Villkor

Renovering / Ombyggnation
Både hyresgäst och hyresvärd har visat intresse för att renovera delar av Birgittagården i syfte att få modernare och mer konkurrenskraftiga lokaler samtidigt som personalen i fastigheten ska få en bättre arbetsmiljö.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar nedanstående renoveringar

- Golv i allmänna utrymmen markerat i bilaga 5, ritningar byts ut till *Forbo flooring, Allura Authentic Wood* eller motsvarande.
- Samtliga armaturer i gemensamma utrymmen på plan 1 och 2 byts ut till nya ledarmaturer.
- Tvättstugorna på avdelning G och H renoveras enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.
- Tvättstugorna på avdelning B och E kompletteras med skåpinredning och utslagsback / handfat enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.
- Köken på avdelningarna A ,F, G och H byts ut i sin helhet till nya kök som byggs enligt bilaga 5, avdelningskök. Vitvaror ingår inte.
- I köken på avdelningarna C och D byts skadade luckor och sparksocklar ut och väggarna målas om.
- Entrén till hus M renoveras med nya entrédörrar, nytt undertak med undertaksarmaturer i entrédelen. Den utvändiga delen av entrén anpassas enligt bifogat bilaga 5, entré utvändigt. Det befintliga pentryt i entrén kan monteras bort eller bytas ut efter hyresgästens önskemål utan extra kostnad.

- Det nuvarande storköket byggs om och anpassas till nya omklädningsrum med duschar. planritning och projektering utförs i samråd med hyresgästen.

Samtliga ovanstående renoveringar kommer att ske etappvis och skall planeras och utföras i samråd med hyresgästen och vara färdigställda senast 2023-12-31.

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje 2022-10-

Norrtälje Kommun

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 102-5611-02

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

1. Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556414-1934
2. Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0217
	Aviseringsadress: Box 802, 761 28 Norrtälje	
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Norrtälje	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2
	Gata: De gamlas väg 2, 762 31 Rimbo	Trappor/hus: / Lokalens nr: 01
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Äldreboende ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.	Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2023-04-01	Till och med den: 2038-03-31
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ _____ månader	
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.	Bilaga:

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
BRA	0-2	6 692			

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 5

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☒ Parkeringsplats(er) för 30 bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐ _____

9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.	
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.	
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga	Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

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

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
13. Hyra	Kronor 8 643 000 per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 3
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 4
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☐ El ☐ VA ☐ Värme ☐ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning:	
	El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
	VA ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen	
18. Avfalls-hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme) . Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga:
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 102-5611-02

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

21. Mervärdesskatt (moms) **Hyresgästens momsplikt**	Hyresvärden debiterar utöver hyran även moms baserat på de gemensamma ytorna i fastigheten. ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: BankGiro nr: 5090-6247
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
24. Nedsättning av hyra **Avtalat skick m.m**	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga: ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga:
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga:
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Byggvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign | Sign

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 102-5611-02

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

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av — Bilaga: _____ _____ _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. — Bilaga:
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. — Bilaga: Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. — Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda villkor — Bilaga: 1 Gränsdragningslista — Bilaga: 2 Indexklausul — Bilaga: 3 Fastighetsskatteklausul — Bilaga: 4 Ritningar — Bilaga: 5 Bilaga: Bilaga:
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Hyresvärd (HV) Riflex Vårdfastigheter AB (556414-1934)

Hyresgäst (HG) Norrtälje Kommun (212000-0217)

Särskilda Villkor

Renovering / Ombyggnation
Både hyresgäst och hyresvärd har visat intresse för att renovera delar av Birgittagården i syfte att få modernare och mer konkurrenskraftiga lokaler samtidigt som personalen i fastigheten ska få en bättre arbetsmiljö.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar nedanstående renoveringar

- Golv i allmänna utrymmen markerat i bilaga 5, ritningar byts ut till *Forbo flooring, Allura Authentic Wood* eller motsvarande.

- Samtliga armaturer i gemensamma utrymmen på plan 1 och 2 byts ut till nya ledarmaturer.

- Tvättstugorna på avdelning G och H renoveras enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.

- Tvättstugorna på avdelning B och E kompletteras med skåpinredning och utslagsback / handfat enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.

- Köken på avdelningarna A ,F, G och H byts ut i sin helhet till nya kök som byggs enligt bilaga 5, avdelningskök. Vitvaror ingår inte.

- I köken på avdelningarna C och D byts skadade luckor och sparksocklar ut och väggarna målas om.

- Entrén till hus M renoveras med nya entrédörrar, nytt undertak med undertaksarmaturer i entrédelen. Den utvändiga delen av entrén anpassas enligt bifogat bilaga 5, entré utvändigt. Det befintliga pentryt i entrén kan monteras bort eller bytas ut efter hyresgästens önskemål utan extra kostnad.

- Det nuvarande storköket byggs om och anpassas till nya omklädningsrum med duschar. planritning och projektering utförs i samråd med hyresgästen**.**

Samtliga ovanstående renoveringar kommer att ske etappvis och skall planeras och utföras i samråd med hyresgästen och vara färdigställda senast 2023-12-31.

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje 2022-10-

Norrtälje Kommun

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/Orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/Orgnr: 212000-0217

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. **Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.**
2. **Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.**

Hur gräns-dragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

ALLMÄNT

		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Dörröppnare och dörrstängare	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalusier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporslin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporslin	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhanda-håller för verksam-heten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	Städning åligger HG
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Driftsel för ventilation placerade i köksskåp	☐	☒	☐	☒	
	Reparation ventilation placerade i köksskåp	☒	☐	☒	☐	Reparation/utbyte HV
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakom-munikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av Hv	Avtal tecknas av Hg	Anmärkning
	Rulltrappor	☐	☐	
	Personhiss	☒	☐	
	Varuhiss	☐	☐	
	Kylaggregat	☒	☐	
	Fjärrkyla	☐	☐	
	Ventilation	☐	☐	
		☐	☐	
		☐	☐	

Underskrift				
	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0217

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

[X] 75 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 6 482 250 kronor.

[ ] _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____),

dvs. _____ kronor.

Summa bashyra 8 643 000 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2022.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum: Norrtälje 2022-04-		Ort/datum: Norrtälje 2022-04-	
Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 6F upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr:____4_____

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0217
Klausul	**Tillämplighet alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.** I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till Hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara __100__ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknade utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:		

Underskrift	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn Norrtälje kommun	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande Martin Hagman		Namnförtydligande:	

A-40-1-010

PLAN 10, BOTTENVÅNING

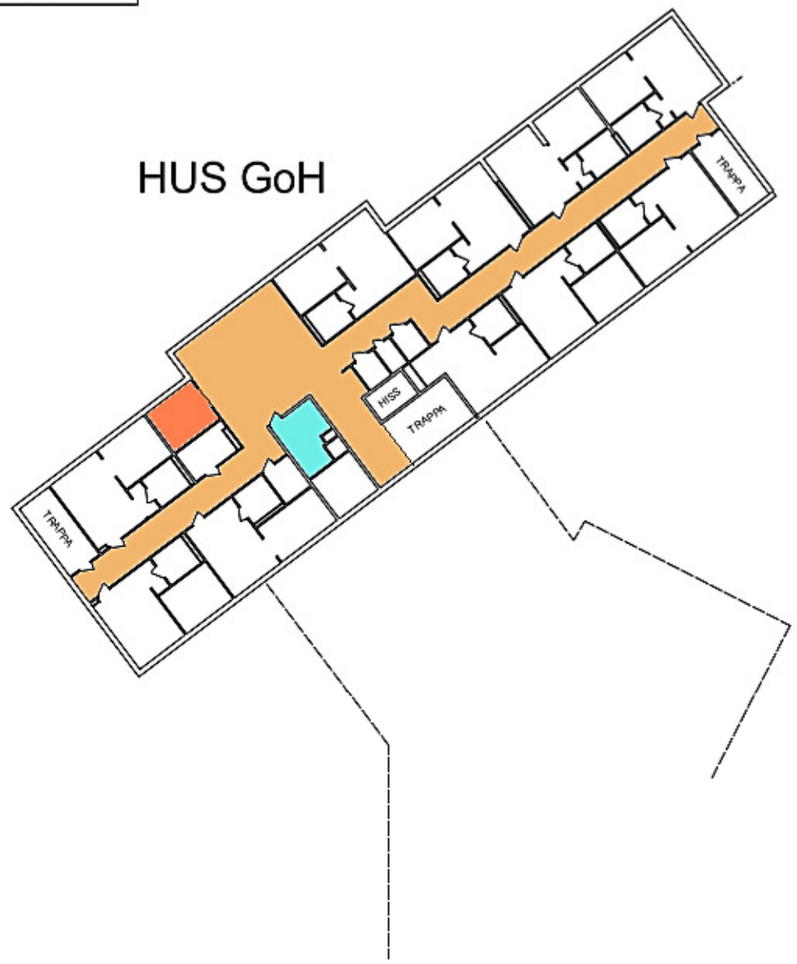
RELATIONSHANDLING			
BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO			
SWECO Sweco Sverige AB Sweco Architects Telefon +46 8 695 60 00 www.sweco.se			
UPPDRAGSNR 30038204	KONTROLLERAD AV M. THORIN	GODKÄND AV M. THORIN	
DATUM 2022-02-07	ANSVARIG ANNA NÄSHOLM		
AREABERÄKNING PLAN 10, BOTTENVÅNING			
SKALA A1 = 1:200	RITNINGSNR A-40-1-010		

0 1 2 5 10 15 20
METER

2022-02-08 09:48:44

A-40-1-020

Omläggning av golv
Placering av kök
Placering av tvättstugor
Nya omklädningsrum

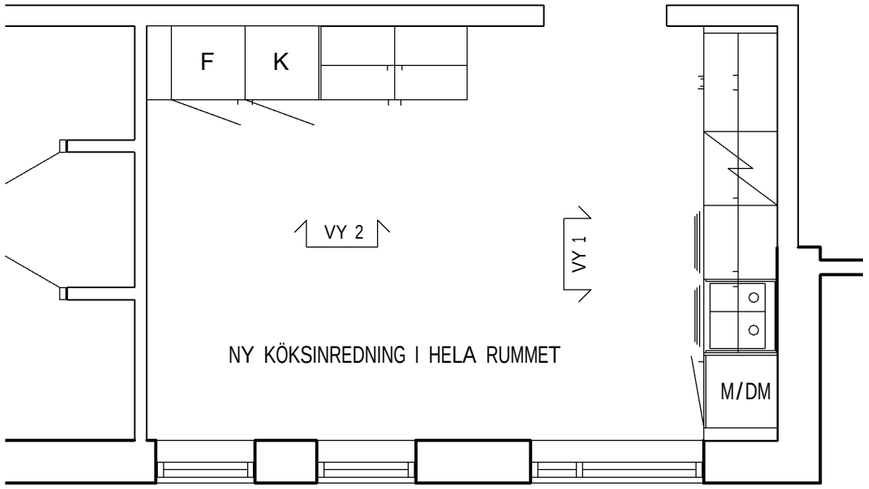


PLAN 11, VÅNING 1 TR

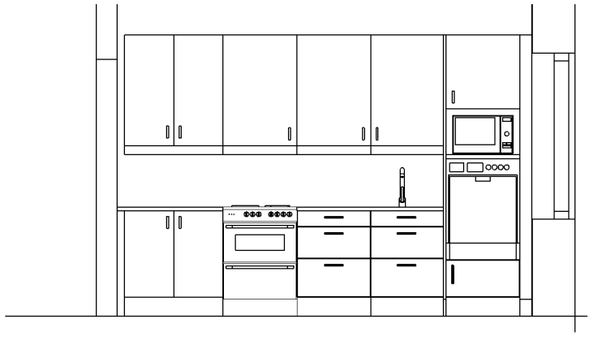
0 1 2 5 10 15 20
METER

RELATIONSHANDLING			
BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO			
SWECO Sweco Sverige AB Sweco Architects Telefon +46 8 695 60 00 www.sweco.se			
UPPDRAGSNR 30038204	ARKITEKTRITAT AV M. THORIN	ANSVARIG AV M. THORIN	
DATUM 2022-02-07	RITAD AV ANNA NÄSHOLM		
AREABERÄKNING PLAN 11, VÅNING 1 TR.			
SKALA A1 = 1:200	HANDLING A-40-1-020		SIDA

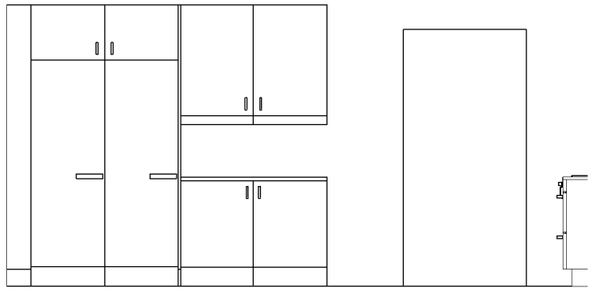
2022-02-08 09:49:11



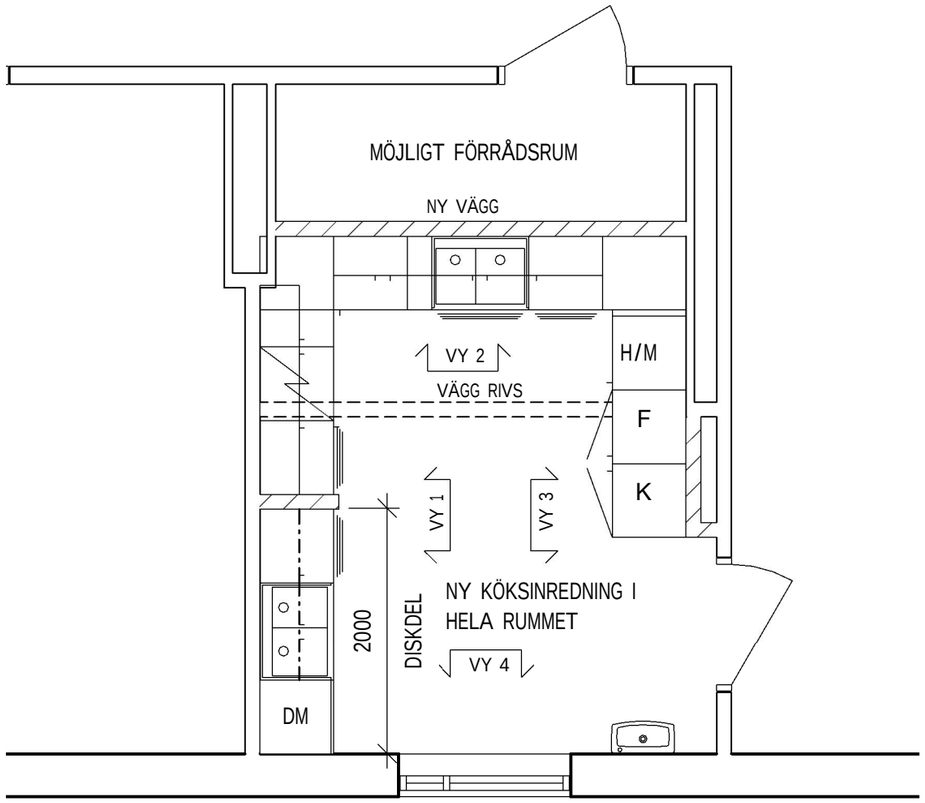
KÖK AVD A&F



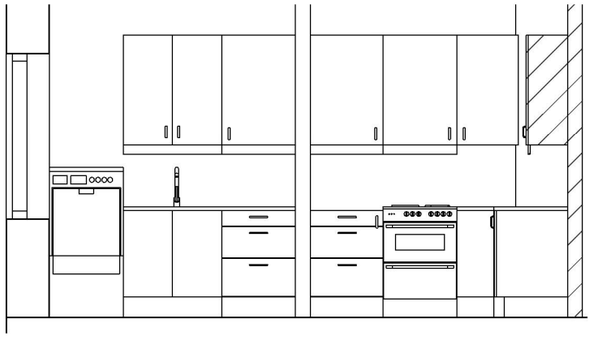
VY 1



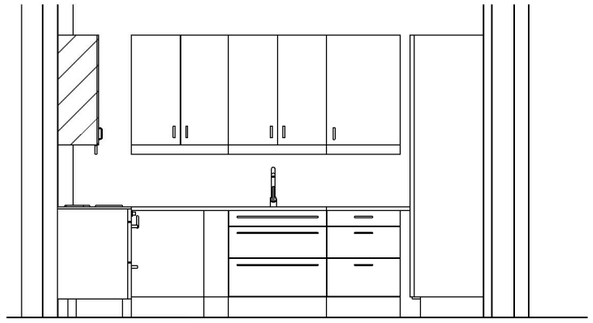
VY 2



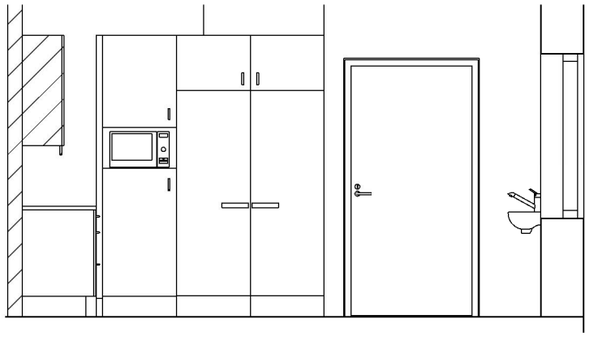
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGELVÄNT)



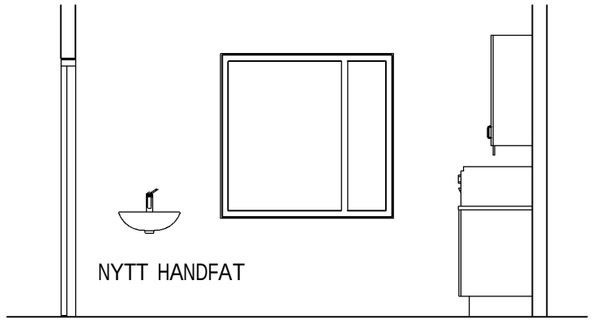
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

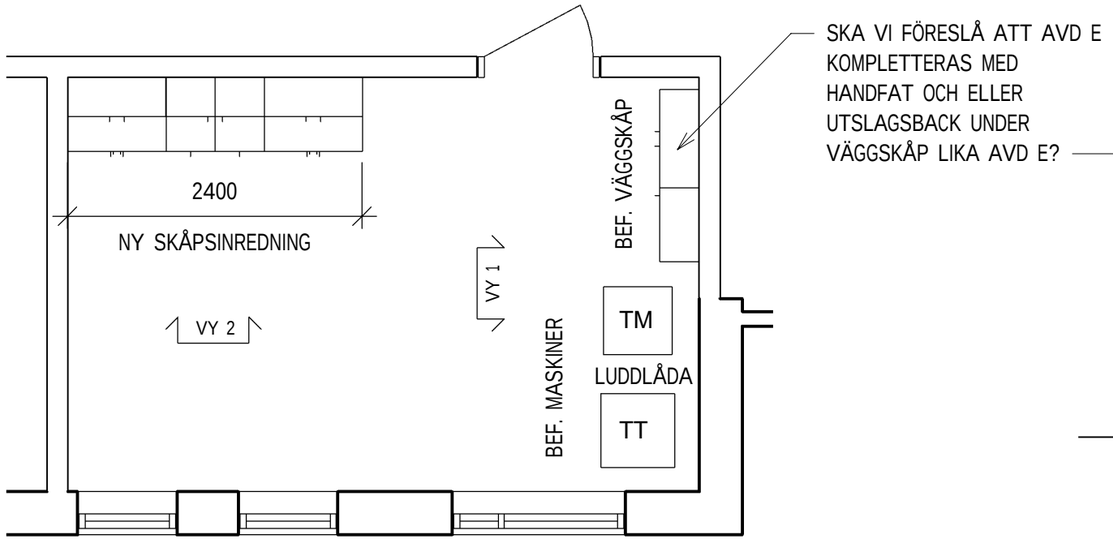
Riflex VÅRDFASTIGHETER

BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

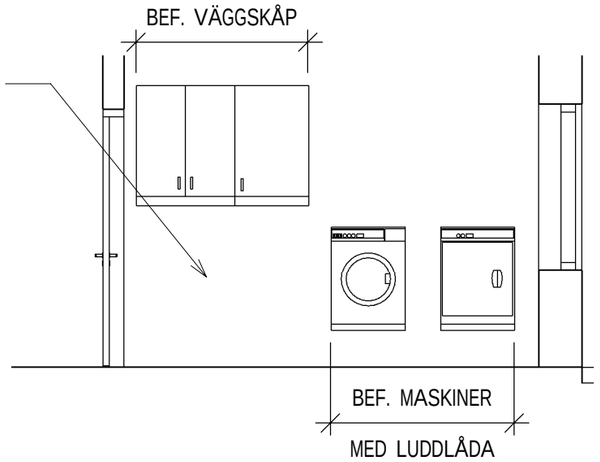
AVDELNINGSKÖK

SKALA 1:50

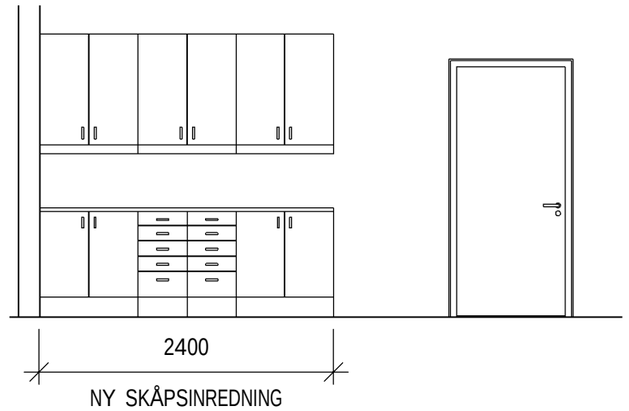
2022-09-XX



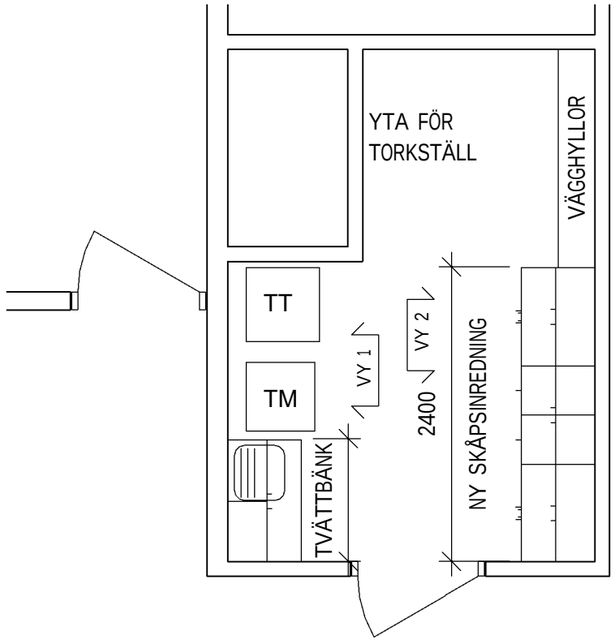
TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)



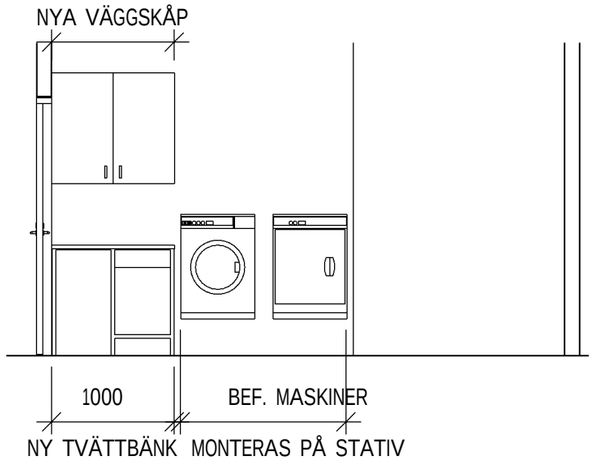
VY 1



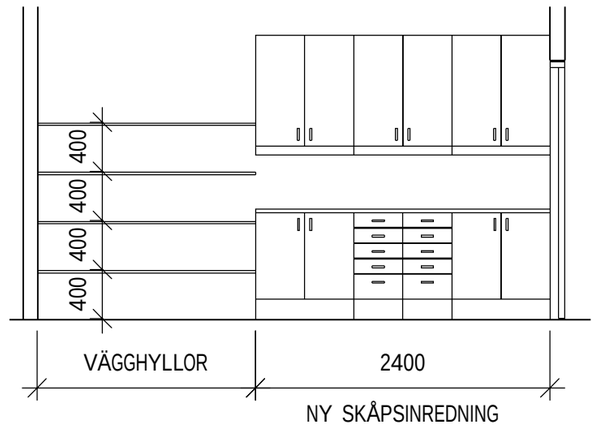
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H



VY 1



VY 2

Riflex VÅRDFASTIGHETER

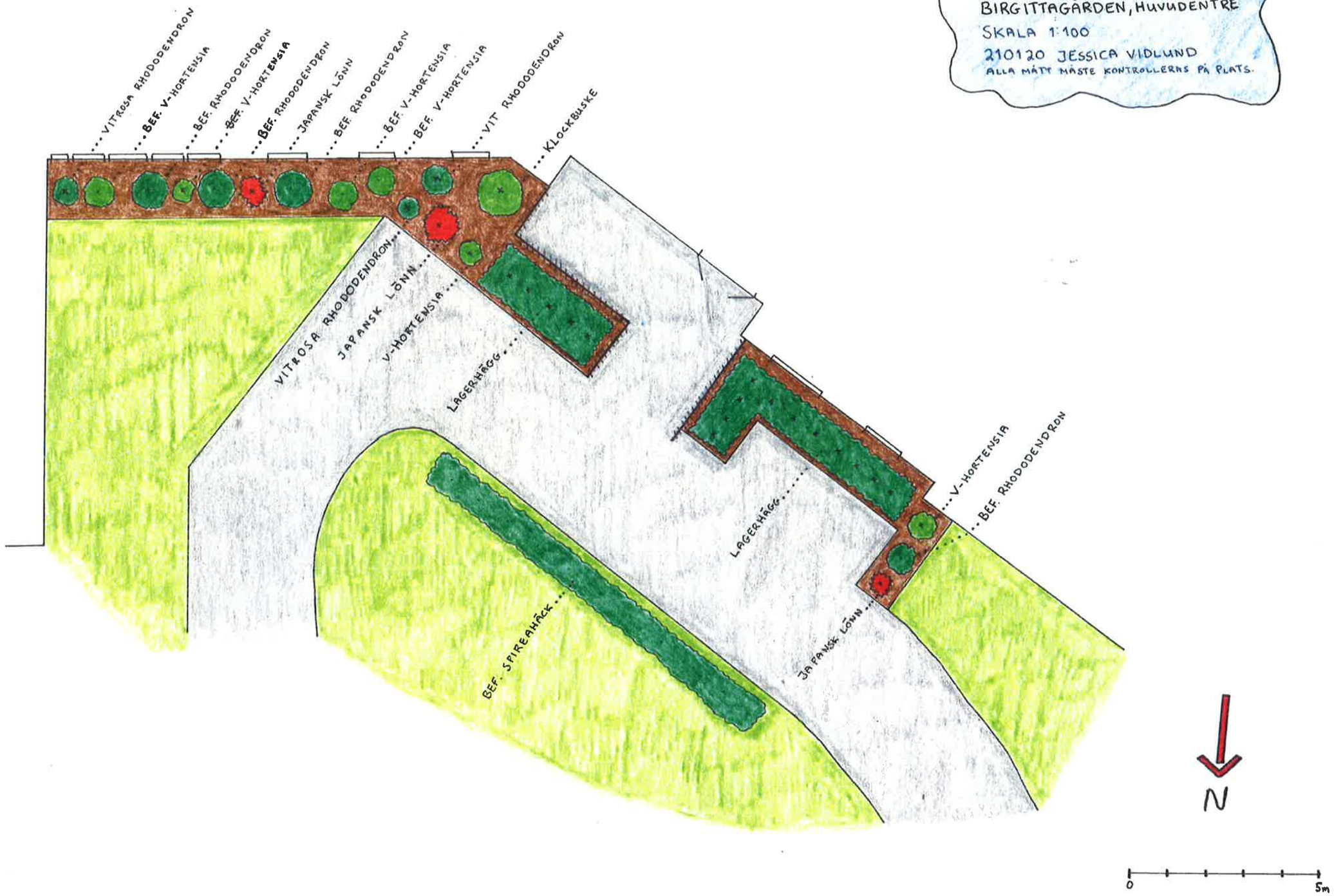
BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

TVÄTTSTUGOR

SKALA 1:50

2022-09-XX

ILLUSTRATIONSPLAN
BIRGITTAGÅRDEN, HUVUDENTRÉ
SKALA 1:100
210120 JESSICA VIDLUND
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.



NORRTÄLJE KOMMUN

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 5685-01-2001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn: Norrtälje kommun, Fastighetsavdelningen

Personnr/orgnr: 212000-0217

2. Hyresgäst

Namn: Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON

Personnr/orgnr: 222000-1891

Aviseringsadress: Box 800, 761 28 Norrtälje

3. Lokalens adress m.m

Kommun: Norrtälje

Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2

Gata: De gamlas väg 2, 762 31 Rimbo

Trappor/hus

Lokalens nr

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

Äldreboende Birgittagården

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den: 2023-04-01

Till och med den: 2038-03-31

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
BRA	0-2	6 692				
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning ☒ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ automat ☒ Parkeringsplats(er) för 30 bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar) ☐

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 11 353 260 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga

12. Fastighetsskatt

☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☒ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☒	☐	☐	Bilaga
Värme	☐	☒	☐	Bilaga
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☒	☐	Bilaga

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign Sign

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

[x] hyresvärden [ ] hyresgästen

15. Avfallshantering

[x] Hyresvärden [ ] Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

[x] Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

[ ] Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

[ ] Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

[ ] Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

[x] ingår i hyran [ ] ombesörjs och bekostas av hyresgästen [ ] annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet
ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresvärden debiterar utöver hyran även moms baserat på de gemensamma ytorna

Hyresgästens momsplikt

[ ] Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

[ ] Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

[x] Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

[ ] Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

[ ] kalendermånads början [ ] kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr	BankGiro nr
482 11 02-3	5281-7004

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

[ ] Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

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

[ ] Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga 2

23. Ledningar för telefoni och datakommunikation

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Internhyran för internhyresavtalet regleras årligen enligt prisuppräkning för internhyra i	Bilaga	
fastställd budget. Preliminär hyreskalkyl	Bilaga	3
Riflex Gränsdragningslista	Bilaga	2
Riflex bilaga nr 1 om Renovering/Ombyggnation	Bilaga	4
Moms på hyran debiteras på de gemensamma ytorna i fastigheten enligt hyresvärdens avtal	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum Norrtälje 2022-	Ort/datum Norrtälje 2022-
Hyresvärdens namn Norrtälje kommun Fastighetsavdelningen	Hyresgästens namn Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

A-40-1-010

PLAN 10, BOTTENVÅNING

RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

SWECO

3003/2004	M. THORIN	M. THORIN
2022-02-07	ANNA NÄYSHOLM	

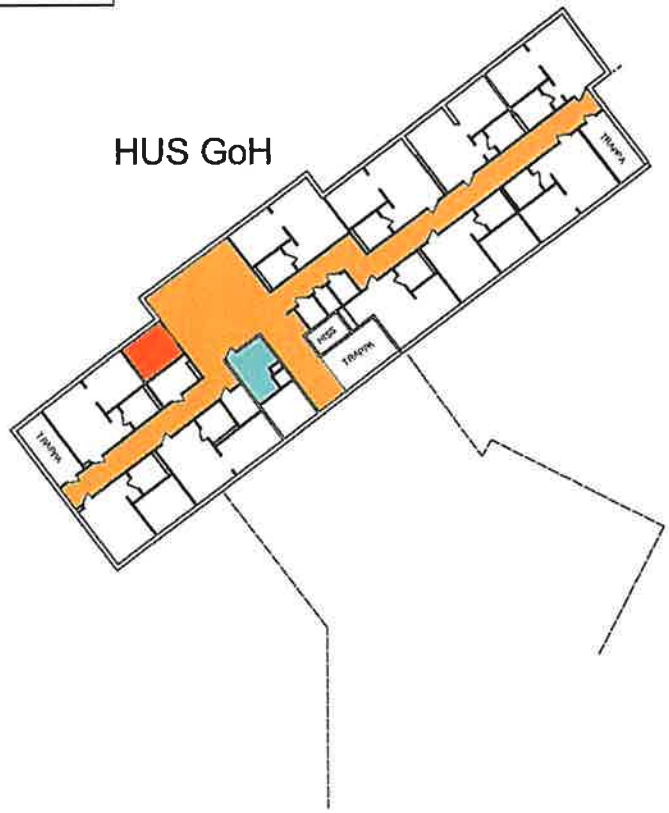
AREABERÄKNING
PLAN 10, BOTTENVÅNING

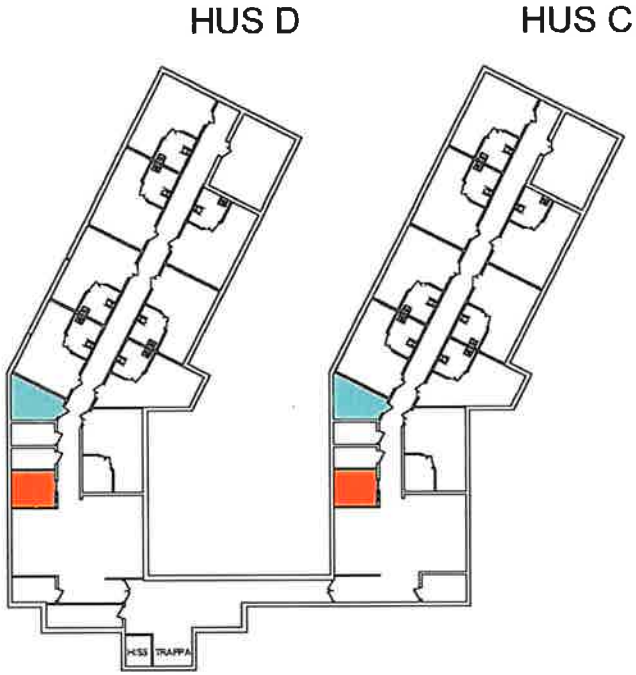
A1 1:200 | A-40-1-010

Bilaga 1

A-40-1-020

Omläggning av golv
Placering av kök
Placering av tvättstugor
Nya omklädningsrum





PLAN 11, VÅNING 1 TR

0 1 2 5 10 15 20
METER

RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

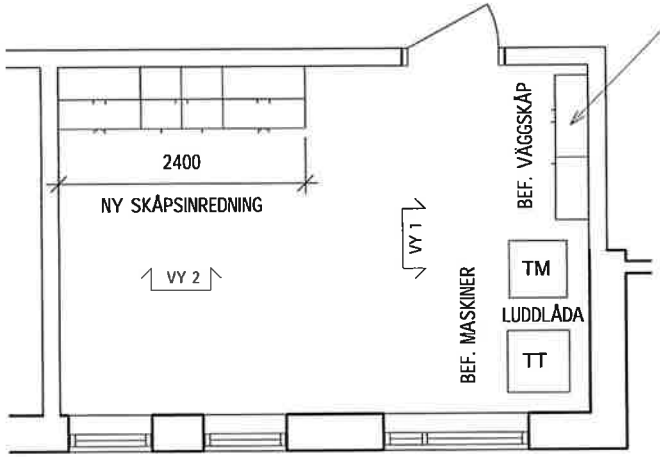
SWECO

1003204	M. THORIN	M. THORIN
2023-03-07	ANNA NÄSHOLM	

AREABERÄKNING
PLAN 11, VÅNING 1 TR

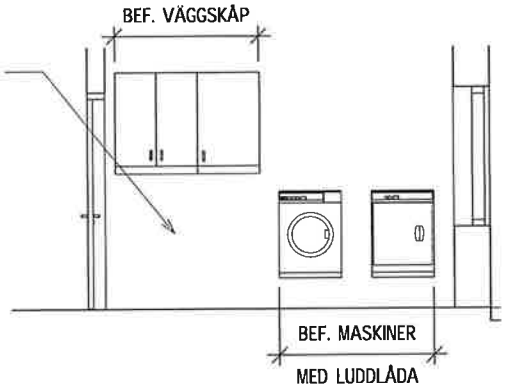
A1 = 1:200 | A-40-1-020

2022-05-18 09:49:11

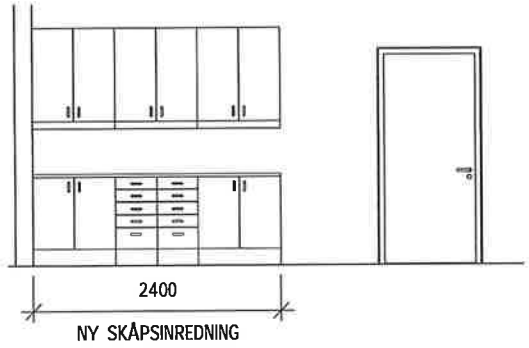


SKA VI FÖRESLÅ ATT AVD E KOMPLETTERAS MED HANDFAT OCH ELLER UTSLAGSBACK UNDER VÄGGSKÅP LIKA AVD E?

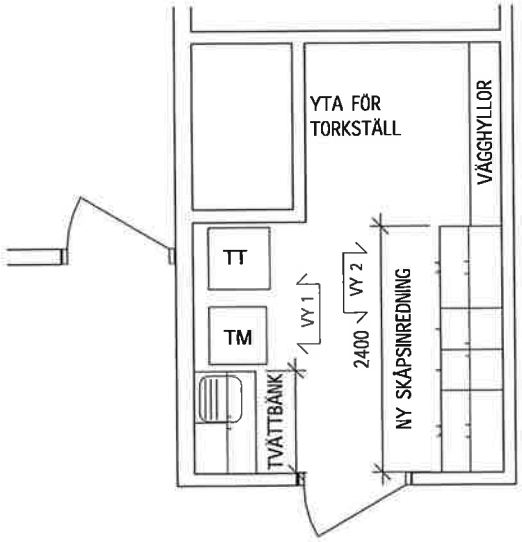
TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)



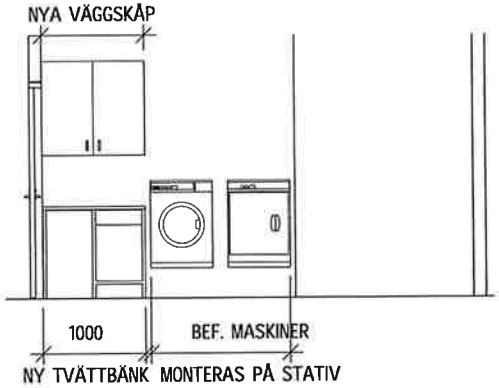
VY 1



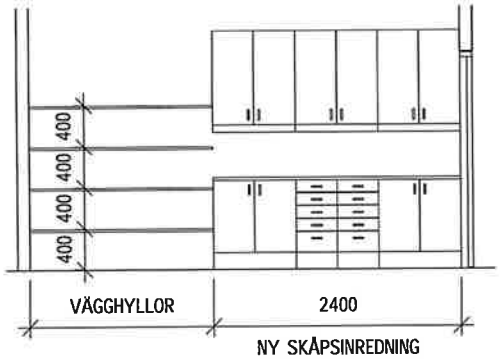
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H



VY 1



VY 2

Riflex VÅRDFASTIGHETER

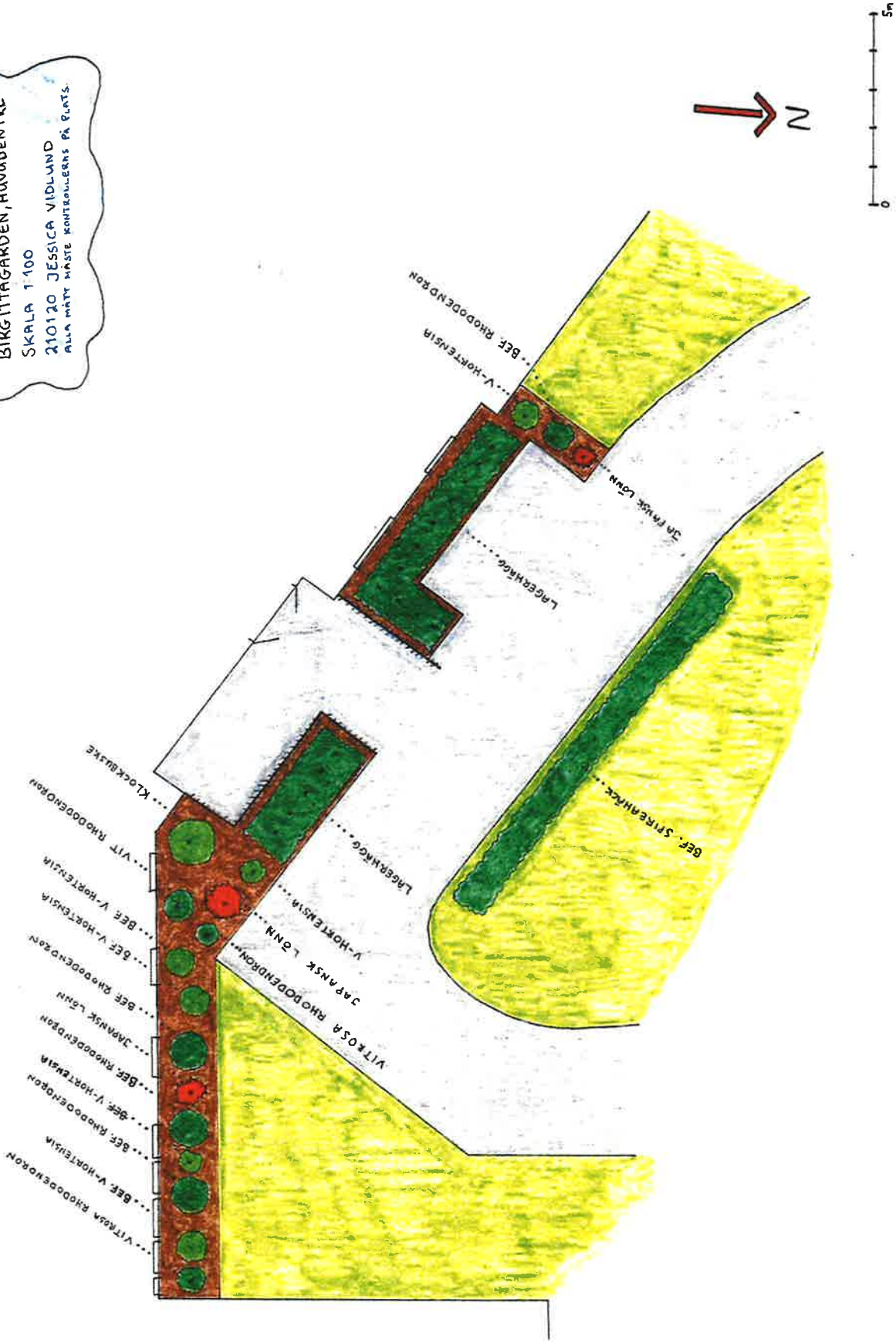
BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

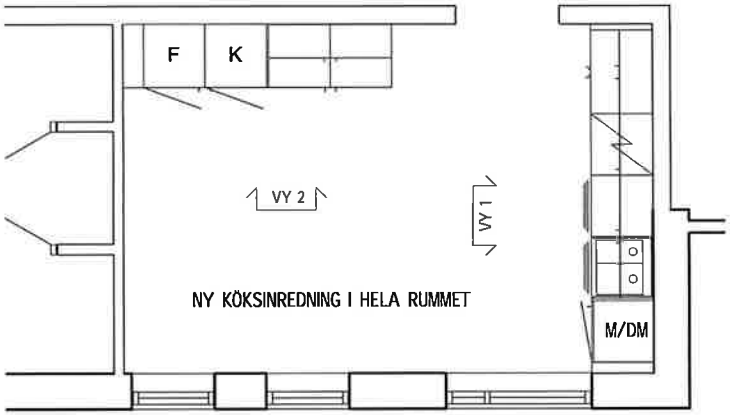
TVÄTTSTUGOR

SKALA 1:50

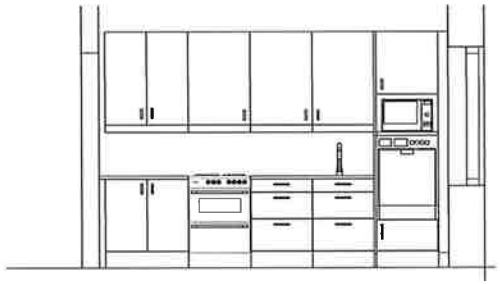
2022-09-XX

ILLUSTRATIONSPLAN
BIRGITTAGÅRDEN, HUVUDENTRÉ
SKALA 1:100
210120 JESSICA VIDLUND
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.

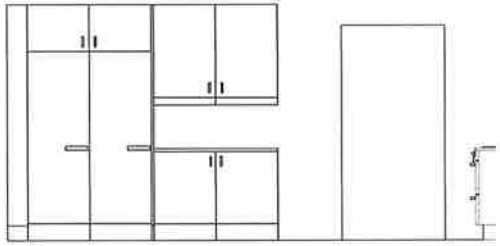




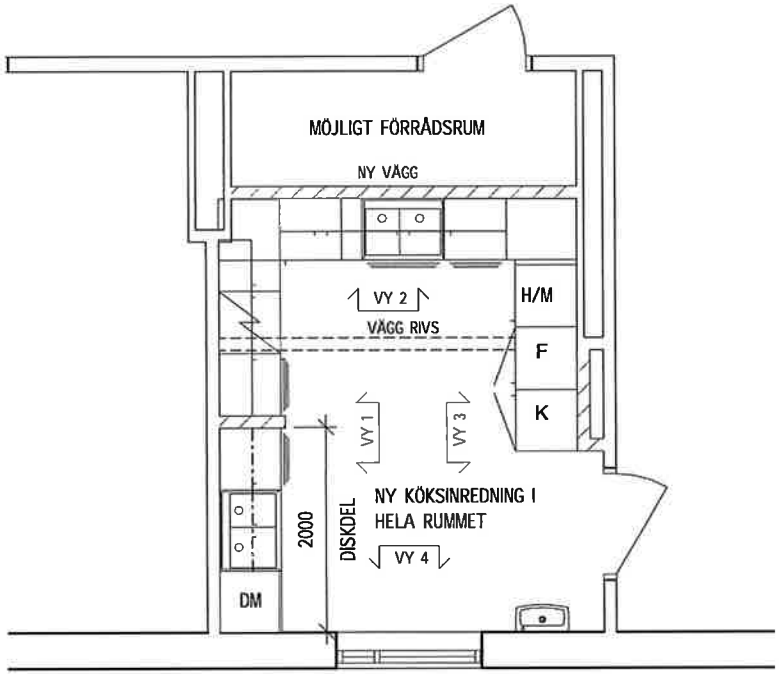
KÖK AVD A&F



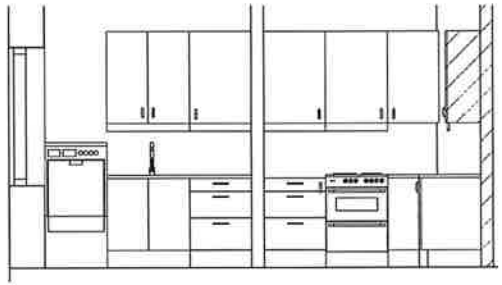
VY 1



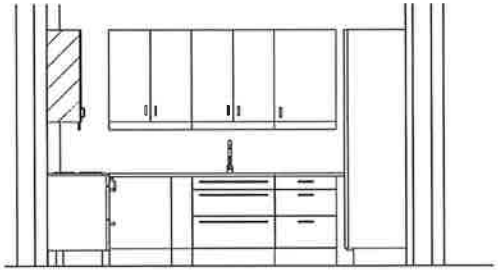
VY 2



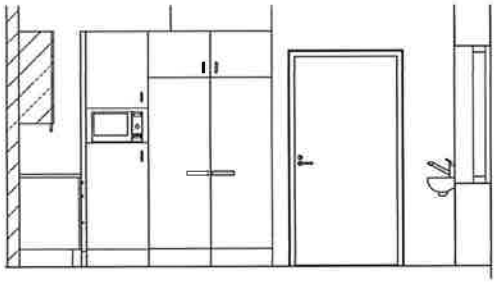
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGELVÄNT)



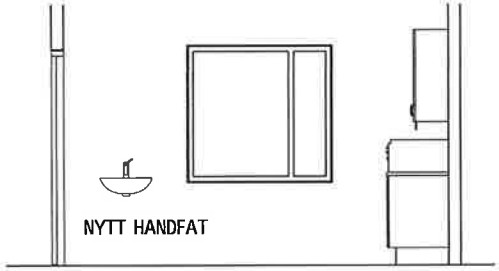
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

Riflex VÅRDFASTIGHETER

BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

AVDELNINGSKÖK

SKALA 1:50

2022-09-XX

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/Orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/Orgnr: 212000-0217

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. **Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.**
2. **Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.**

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

ALLMÄNT

		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Dörröppnare och dörrstängare	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalusier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporslin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporslin	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhanda-håller för verksam-heten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	Städning åligger HG
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Driftsel för ventilation placerade i köksskåp	☐	☒	☐	☒	
	Reparation ventilation placerade i köksskåp	☒	☐	☒	☐	Reparation/utbyte HV
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.			Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
	Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	
	Tele- och datakom-munikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
		Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
		Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
		Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
		Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
			☐	☐	☐	☐	
			☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av Hv	Avtal tecknas av Hg	Anmärkning
	Rulltrappor	☐	☐	
	Personhiss	☒	☐	
	Varuhiss	☐	☐	
	Kylaggregat	☒	☐	
	Fjärrkyla	☐	☐	
	Ventilation	☐	☐	
		☐	☐	
		☐	☐	

Underskrift				
	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

NORRTÄLJE KOMMUN

Preliminär Hyreskalkyl (interna avtal)

Objekt	**Birgittagården**
Kvm	6692

Datum	2505-02-06	
Avtal	Prel hyresavtal	
Objekt nr	xx	
Objekt	xx	
Bokfört värde		
Internränta	1,50%	(ränta 2023)
Yta m² (BRA)	6692	

Kostnader (uppd.220920)	**Kr/m²**
Underhåll (100)	100,00 kr
Drift (70)	80,00 kr
Media (200)	200,00 kr
Admin (105)	25,00 kr

Komponent nr	**Komponent namn**	100%	**Kostnad**	**Avskrivningsår**	**Avskrivningskostnad/år**	**Räntekostnad/år**
1 (60)	Stomme, grund, innerväggar mm	55%	- kr	60	- kr	- kr
2 (15)	Storkök	0%	- kr	15	- kr	- kr
3 (40)	El, VS	21%	- kr	40	- kr	- kr
4 (40)	Fasad, Yttertak, Fönster	10%	- kr	40	- kr	- kr
5 (20)	Ventilation, S&Ö, Hiss	6%	- kr	20	- kr	- kr
6 (10)	Inre ytskikt, HG-anpassningar	3%	- kr	10	- kr	- kr
7 (40)	Restpost	5%	- kr	40	- kr	- kr
		Summa kapitaltjänstkostnad			**- kr**	**- kr**

Kostnader som inte ingår:
Data, tele, lås, larm
Inredning och utrustning
Städning

Se gränsdragningslista förvaltning och i förekommande fall gränsdragning projekt

Underhåll	**669 200 kr**
Driftkostnader	**535 360 kr**
Media	**1 338 400 kr**
Admin	**167 300 kr**
Ev.arrende, inhyresavtal etc.	***8 643 000 kr***
Summa kostnader/år	**11 353 260 kr**
Kostnad kr/kvm	**1 697 kr**

Förvaltare:

Bilaga 3

Bilaga 4

Hyresvärd (HV) Riflex Vårdfastigheter AB (556414-1934)

Hyresgäst (HG) Norrtälje Kommun (212000-0217)

Särskilda Villkor

Renovering / Ombyggnation
Både hyresgäst och hyresvärd har visat intresse för att renovera delar av Birgittagården i syfte att få modernare och mer konkurrenskraftiga lokaler samtidigt som personalen i fastigheten ska få en bättre arbetsmiljö.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar nedanstående renoveringar

- Golv i allmänna utrymmen markerat i bilaga 5, ritningar byts ut till *Forbo flooring, Allura Authentic Wood* eller motsvarande.
- Samtliga armaturer i gemensamma utrymmen på plan 1 och 2 byts ut till nya ledarmaturer.
- Tvättstugorna på avdelning G och H renoveras enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.
- Tvättstugorna på avdelning B och E kompletteras med skåpinredning och utslagsback / handfat enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.
- Köken på avdelningarna A ,F, G och H byts ut i sin helhet till nya kök som byggs enligt bilaga 5, avdelningskök. Vitvaror ingår inte.
- I köken på avdelningarna C och D byts skadade luckor och sparksocklar ut och väggarna målas om.
- Entrén till hus M renoveras med nya entrédörrar, nytt undertak med undertaksarmaturer i entrédelen. Den utvändiga delen av entrén anpassas enligt bifogat bilaga 5, entré utvändigt. Det befintliga pentryt i entrén kan monteras bort eller bytas ut efter hyresgästens önskemål utan extra kostnad.

- Det nuvarande storköket byggs om och anpassas till nya omklädningsrum med duschar. planritning och projektering utförs i samråd med hyresgästen.

Samtliga ovanstående renoveringar kommer att ske etappvis och skall planeras och utföras i samråd med hyresgästen och vara färdigställda senast 2023-12-31.

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje 2022-10-

Norrtälje Kommun

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 102-5611-02

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

1. Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556414-1934
2. Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0217
	Aviseringsadress: Box 802, 761 28 Norrtälje	
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Norrtälje	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2
	Gata: De gamlas väg 2, 762 31 Rimbo	Trappor/hus: / Lokalens nr: 01
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Äldreboende ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.	Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2023-04-01	Till och med den: 2038-03-31
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ _____ månader	
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.	Bilaga:

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
BRA	0-2	6 692			

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 5

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☒ Parkeringsplats(er) för 30 bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐ _____

9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.	
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.	
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga	Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

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

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
13. Hyra	Kronor 8 643 000 per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 3
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 4
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☐ El ☐ VA ☐ Värme ☐ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning:	
	El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
	VA ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
	Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen	
18. Avfalls-hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme) . Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga:
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 102-5611-02

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

21. Mervärdesskatt (moms)

Hyresvärden debiterar utöver hyran även moms baserat på de gemensamma ytorna i fastigheten.

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.
☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

22. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr:	BankGiro nr:
	5090-6247

23. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

24. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.
☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga:

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga:

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga:

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden
☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 102-5611-02

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

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____ _____ _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	Bilaga:
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda villkor	Bilaga: 1
	Gränsdragningslista	Bilaga: 2
	Indexklausul	Bilaga: 3
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 4
	Ritningar	Bilaga: 5
		Bilaga:
		Bilaga:

40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Hyresvärd (HV) Riflex Vårdfastigheter AB (556414-1934)

Hyresgäst (HG) Norrtälje Kommun (212000-0217)

Särskilda Villkor

Renovering / Ombyggnation
Både hyresgäst och hyresvärd har visat intresse för att renovera delar av Birgittagården i syfte att få modernare och mer konkurrenskraftiga lokaler samtidigt som personalen i fastigheten ska få en bättre arbetsmiljö.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar nedanstående renoveringar

- Golv i allmänna utrymmen markerat i bilaga 5, ritningar byts ut till *Forbo flooring, Allura Authentic Wood* eller motsvarande.

- Samtliga armaturer i gemensamma utrymmen på plan 1 och 2 byts ut till nya ledarmaturer.

- Tvättstugorna på avdelning G och H renoveras enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.

- Tvättstugorna på avdelning B och E kompletteras med skåpinredning och utslagsback / handfat enligt bilaga 5, tvättstugor. Befintliga vitvaror behålls.

- Köken på avdelningarna A ,F, G och H byts ut i sin helhet till nya kök som byggs enligt bilaga 5, avdelningskök. Vitvaror ingår inte.

- I köken på avdelningarna C och D byts skadade luckor och sparksocklar ut och väggarna målas om.

- Entrén till hus M renoveras med nya entrédörrar, nytt undertak med undertaksarmaturer i entrédelen. Den utvändiga delen av entrén anpassas enligt bifogat bilaga 5, entré utvändigt. Det befintliga pentryt i entrén kan monteras bort eller bytas ut efter hyresgästens önskemål utan extra kostnad.

- Det nuvarande storköket byggs om och anpassas till nya omklädningsrum med duschar. planritning och projektering utförs i samråd med hyresgästen**.**

Samtliga ovanstående renoveringar kommer att ske etappvis och skall planeras och utföras i samråd med hyresgästen och vara färdigställda senast 2023-12-31.

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje 2022-10-

Norrtälje Kommun

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/Orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/Orgnr: 212000-0217

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. **Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.**
2. **Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.**

Hur gräns-dragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

ALLMÄNT

		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Dörröppnare och dörrstängare	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalusier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporslin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporslin	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhanda-håller för verksam-heten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	Städning åligger HG
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Driftsel för ventilation placerade i köksskåp	☐	☒	☐	☒	
	Reparation ventilation placerade i köksskåp	☒	☐	☒	☐	Reparation/utbyte HV
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakom-munikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av Hv	Avtal tecknas av Hg	Anmärkning
	Rulltrappor	☐	☐	
	Personhiss	☒	☐	
	Varuhiss	☐	☐	
	Kylaggregat	☒	☐	
	Fjärrkyla	☐	☐	
	Ventilation	☐	☐	
		☐	☐	
		☐	☐	

Underskrift				
	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 då även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0217

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

[X] 75 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 6 482 250 kronor.

[ ] _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.

Summa bashyra 8 643 000 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2022.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum: Norrtälje 2022-04-		Ort/datum: Norrtälje 2022-04-	
Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	[X] Firmatecknare [ ] Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Martin Hagman		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 6F upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr:____4_____

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2	
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0217
Klausul	**Tillämplighet alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.** I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till Hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara __100__ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknade utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:		

Underskrift	Ort/datum: Norrtälje 2022-10-		Ort/datum: Norrtälje 2022-10-	
	Hyresvärdens namn Riflex Vårdfastigheter AB		Hyresgästens namn Norrtälje kommun	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande Martin Hagman		Namnförtydligande:	

A-40-1-010

PLAN 10, BOTTENVÅNING

RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

SWECO

Sweco Sverige AB
Sweco Architects
Telefon +46 8 695 60 00
www.sweco.se

30038204	M. THORIN	M. THORIN
2022-02-07	ANNA NÄSHOLM	

AREABERÄKNING
PLAN 10, BOTTENVÅNING

A1 = 1:200

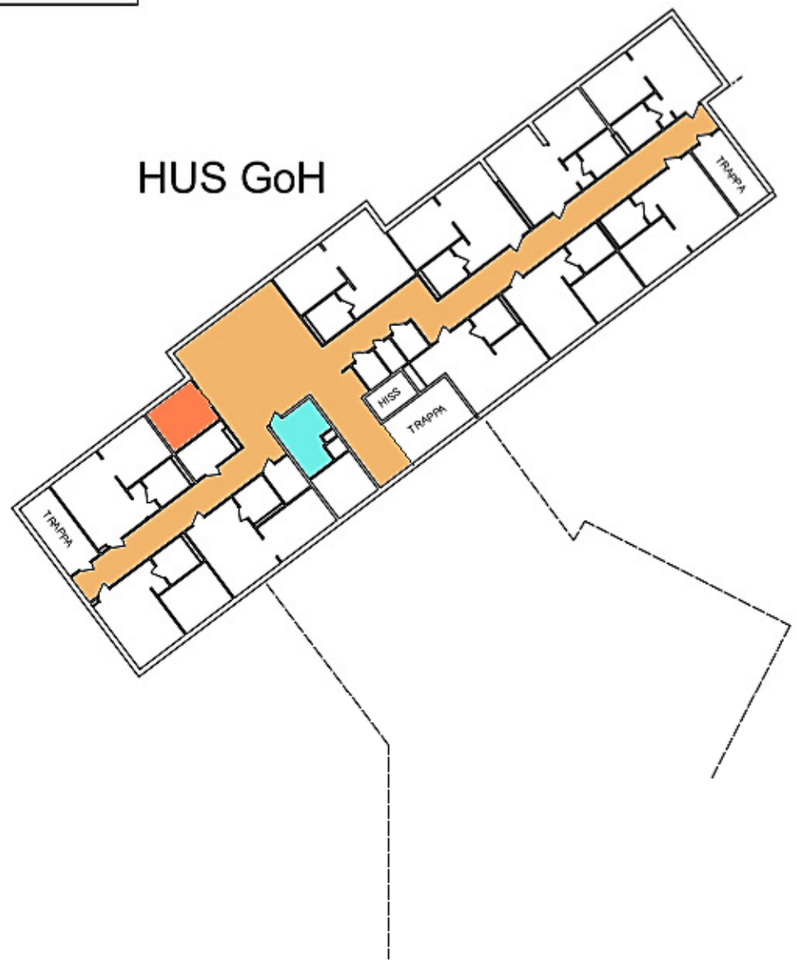
A-40-1-010

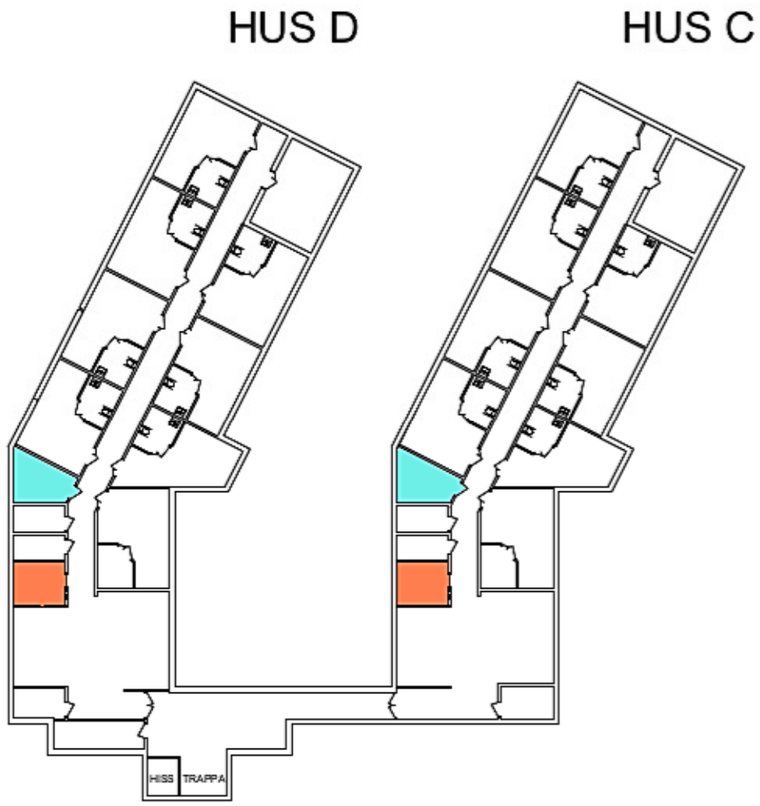
0 1 2 5 10 15 20
METER

2022-02-08 09:48:44

A-40-1-020

Omläggning av golv
Placering av kök
Placering av tvättstugor
Nya omklädningsrum



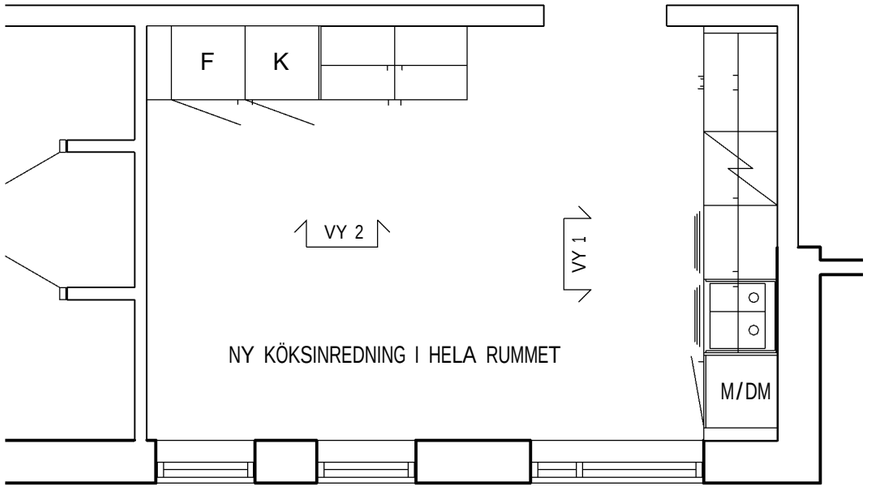


PLAN 11, VÅNING 1 TR

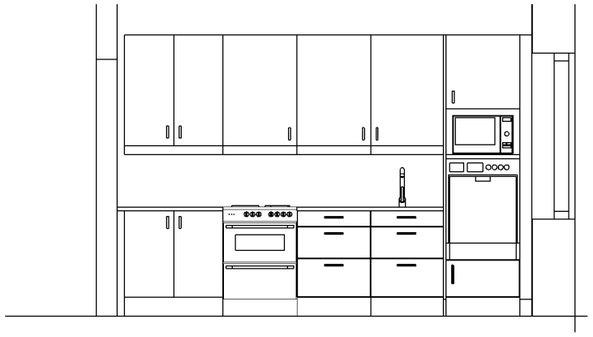
0 1 2 5 10 15 20
METER

RELATIONSHANDLING			
BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO			
SWECO Sweco Sverige AB Sweco Architects Telefon +46 8 695 60 00 www.sweco.se			
UPPDRAGSNR 30038204	ARKITEKTRITAT AV M. THORIN	ANSVARIG AV M. THORIN	
DATUM 2022-02-07	RITAD AV ANNA NÄSHOLM		
AREABERÄKNING PLAN 11, VÅNING 1 TR.			
SKALA A1 = 1:200	HANDLING A-40-1-020		REV

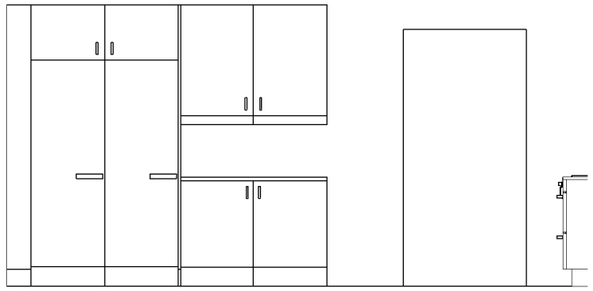
2022-02-08 09:49:11



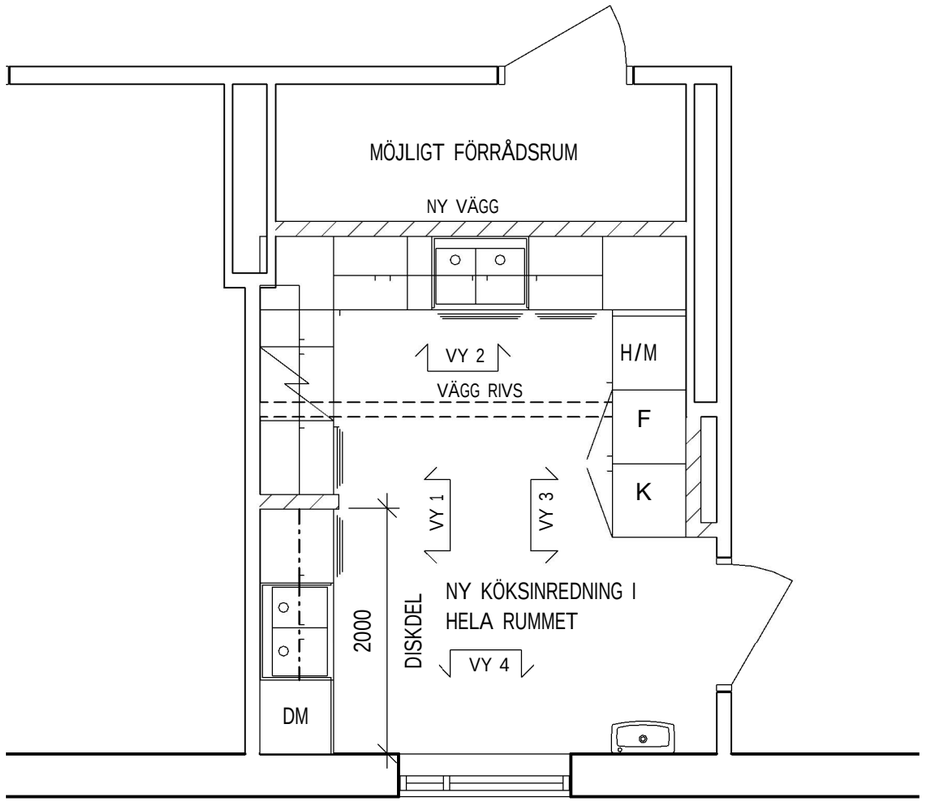
KÖK AVD A&F



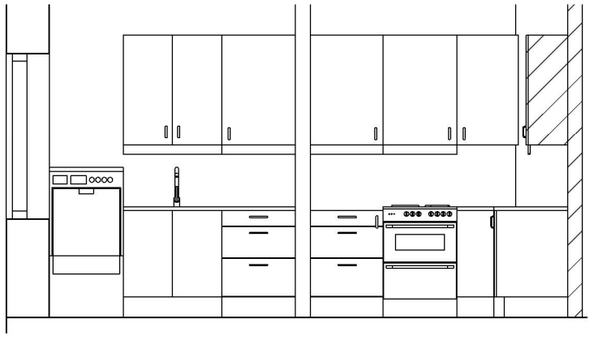
VY 1



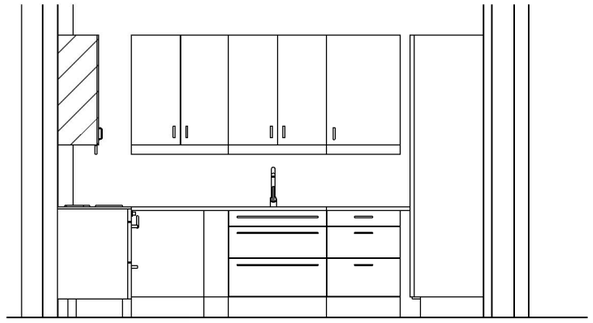
VY 2



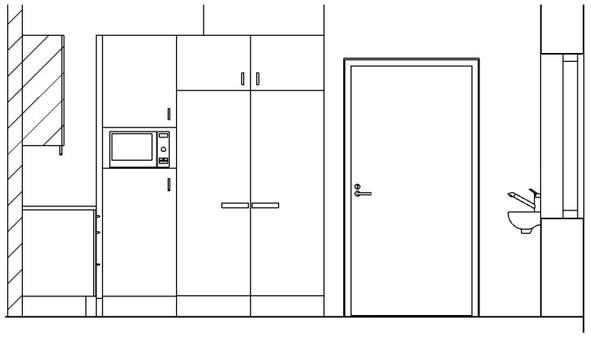
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGELVÄNT)



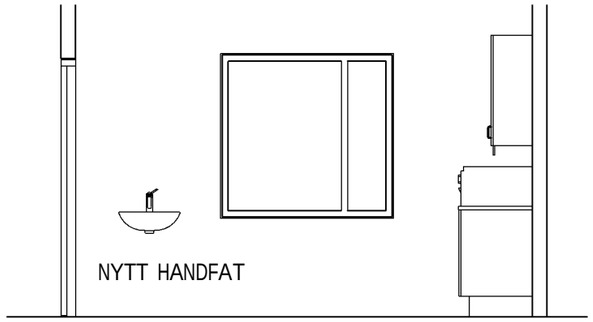
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

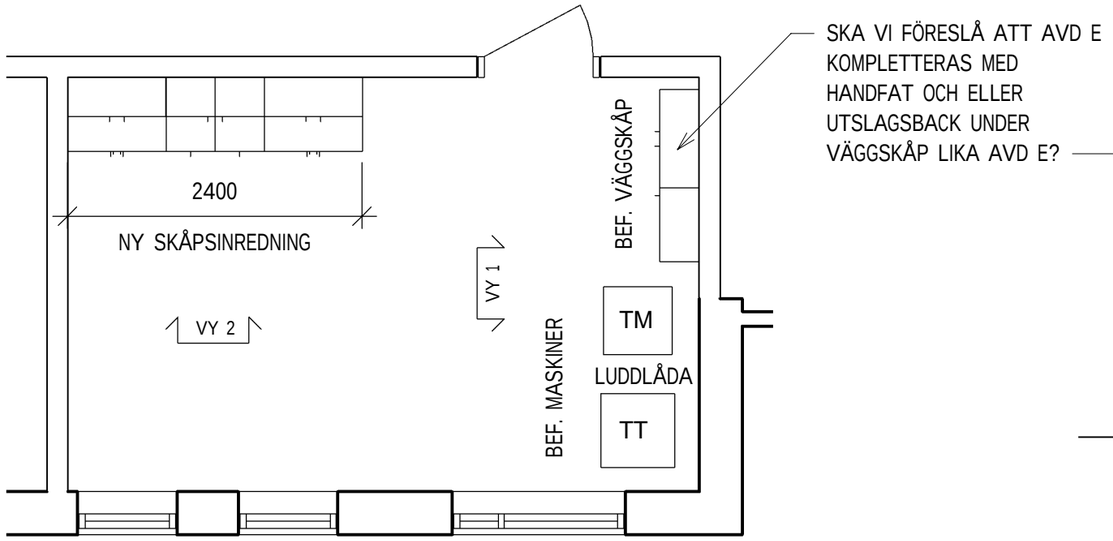
Riflex VÅRDFASTIGHETER

BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

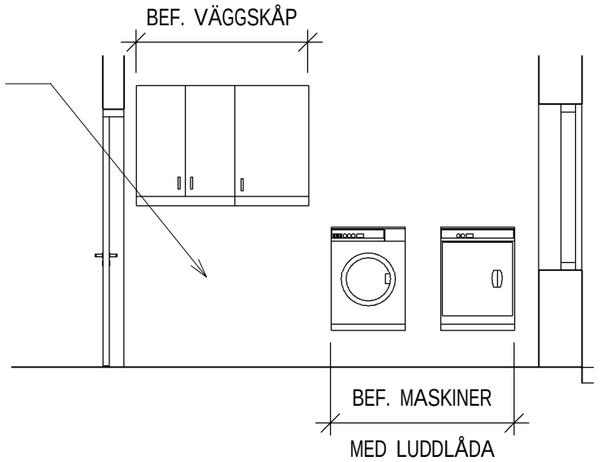
AVDELNINGSKÖK

SKALA 1:50

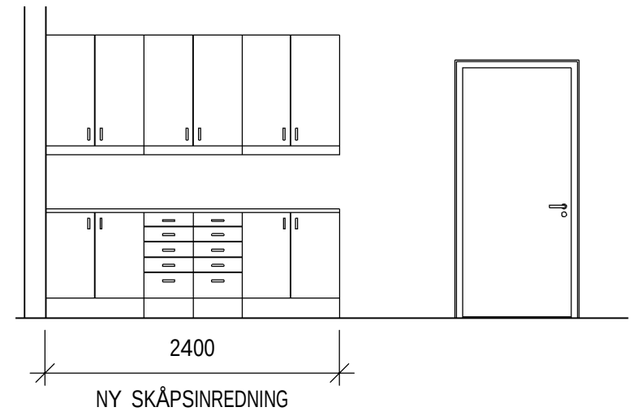
2022-09-XX



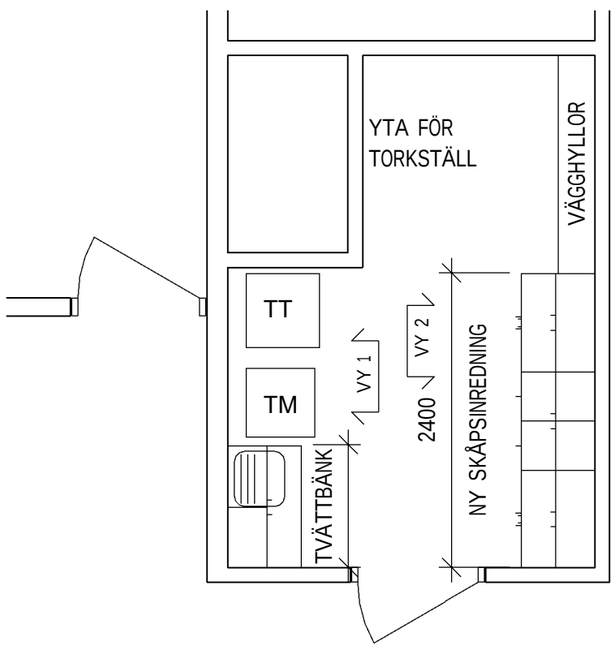
TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)



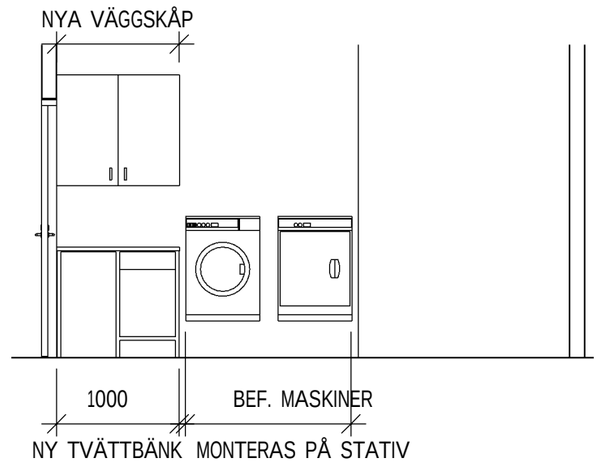
VY 1



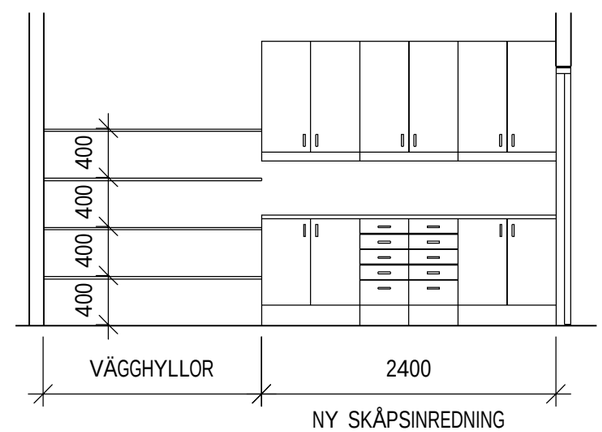
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H



VY 1



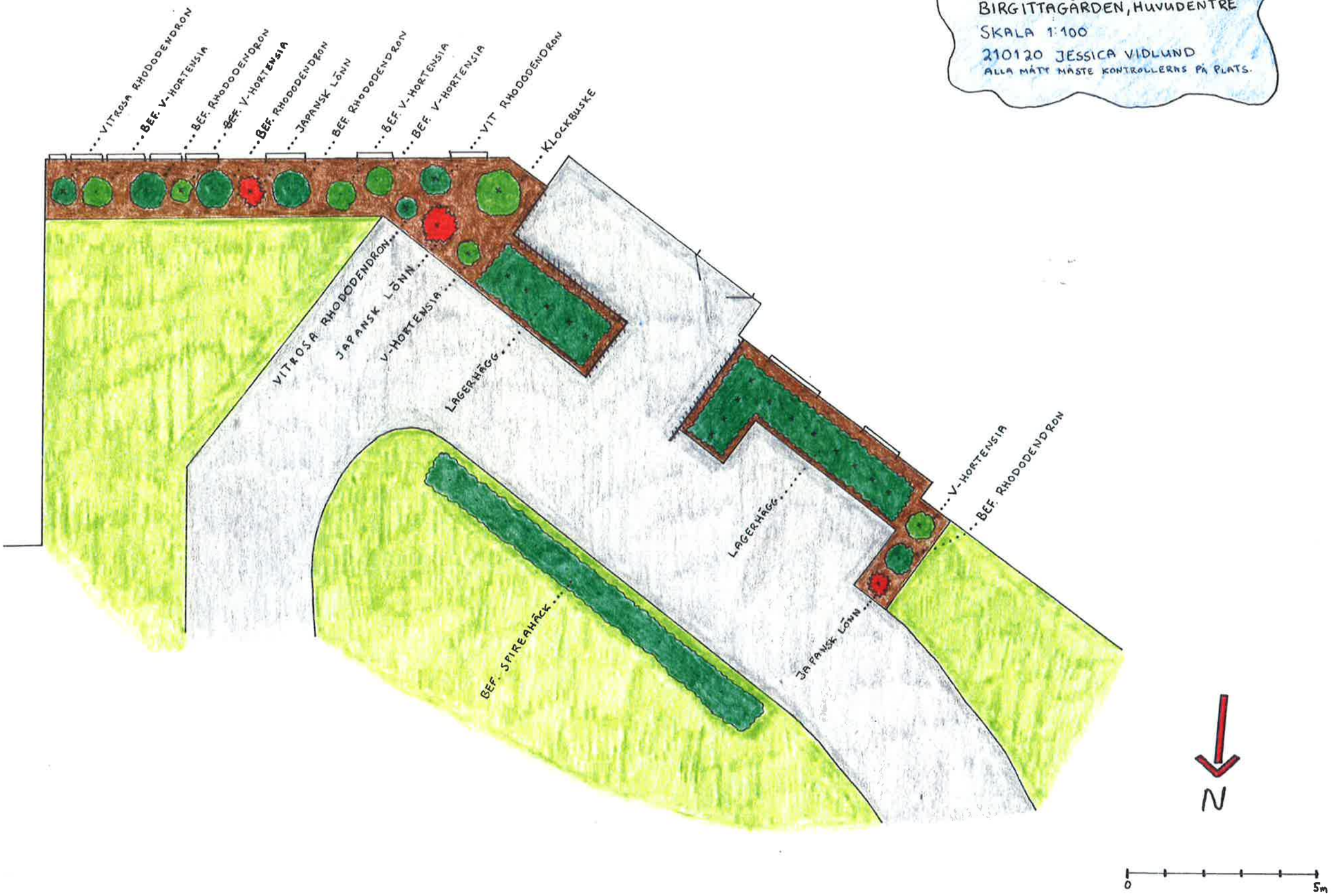
VY 2

Riflex VÅRDFASTIGHETER

BIRGITTAGÅRDEN, RIMBO

TVÄTTSTUGOR

SKALA 1:50

2022-09-XX

ILLUSTRATIONSPLAN
BIRGITTAGÅRDEN, HUVUDENTRÉ
SKALA 1:100
210120 JESSICA VIDLUND
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.