

Kommunstyrelsen

§30

Dnr KS 2023-119

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. godkänna 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 Reflex 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 Reflex Vårdfastigheter AB.
4. År 2023 belastas lokalbanken med 1 659 386 kr vilket avser mellanskillnaden mellan den hyra kommunen erlägger till hyresvärden och den hyra kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje erlägger till kommunen enligt andrahandsupplåtelsen mellan parterna.
5. Lägga till bilaga 5 i kontraktet till beslutshandlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Reflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Reflex 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

§11 SBU Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo

Beslutande sammanträde

Jäv

Per Lodenius (C) och Hanna Stymne Bratt (S) anmäler jäv.

Protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) lämnar in följande protokollsanteckning:

"Socialdemokraterna välkomnar att Kommunstyrelsen nu enats i ett beslut som möjliggör bättre lokaler för boende och medarbetare på Birgittagården, samtidigt som de ökade hyreskostnaderna inte tvingar KSON och Tiohundra till ytterligare besparingar inom äldreomsorgen under 2023. Vi förutsätter att ärenden som detta behandlas i god ordning inom ordinarie budgetprocess framöver.

För Socialdemokraterna,

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Ulrika Falk"

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar på följande tillägg:

Lägga till **beslutspunkt 4**. År 2023 belastas lokalbanken med 1 659 386 kr vilket avser mellanskillnaden mellan den hyra kommunen erlägger till hyresvärden och den hyra kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje erlägger till kommunen enligt andrahandsupplåtelsen mellan parterna.

Lägga till **Beslutspunkt 5**. Lägga till bilaga 5 i kontraktet till beslutshandlingarna.

Ulrika Falk (S) yrkar bifall till Bino Drummonds (M) förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Ordföranden frågar sedan om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Bino Drummonds (M) tilläggsyrkanden, som bifalls av Ulrika Falk (S), och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Paragrafen är justerad

**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 klimatsnämndens 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



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 Reflex 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 Reflex Vårdfastigheter AB.

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

Sammanfattning av ärendet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Reflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Reflex 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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



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)

Justerings plats och tid Kommunstyrelsekontorets kansli , 2022-11-21 12:00

Underskrifter

Sekreterare

Paragrafer

§63

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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

§63

Dnr TKN 2022-531

**Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo
Beslut**

Teknik och klimatnämndens 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



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 klimatnämndens 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)

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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga			
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp BRA	Plan 0-2	ca m² 6 692	Areatyp BRA	Plan 0-2	ca m² 6 692	Total area
	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 0 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

14. Mätare

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

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ 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:

- ☒ 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

☒ 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

- ☒ 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 482 11 02-3 BankGiro nr 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.
- ☒ 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 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

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 fasadenovering 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 ifrågakvarande 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 hyresgästens 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

Byggsvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — 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

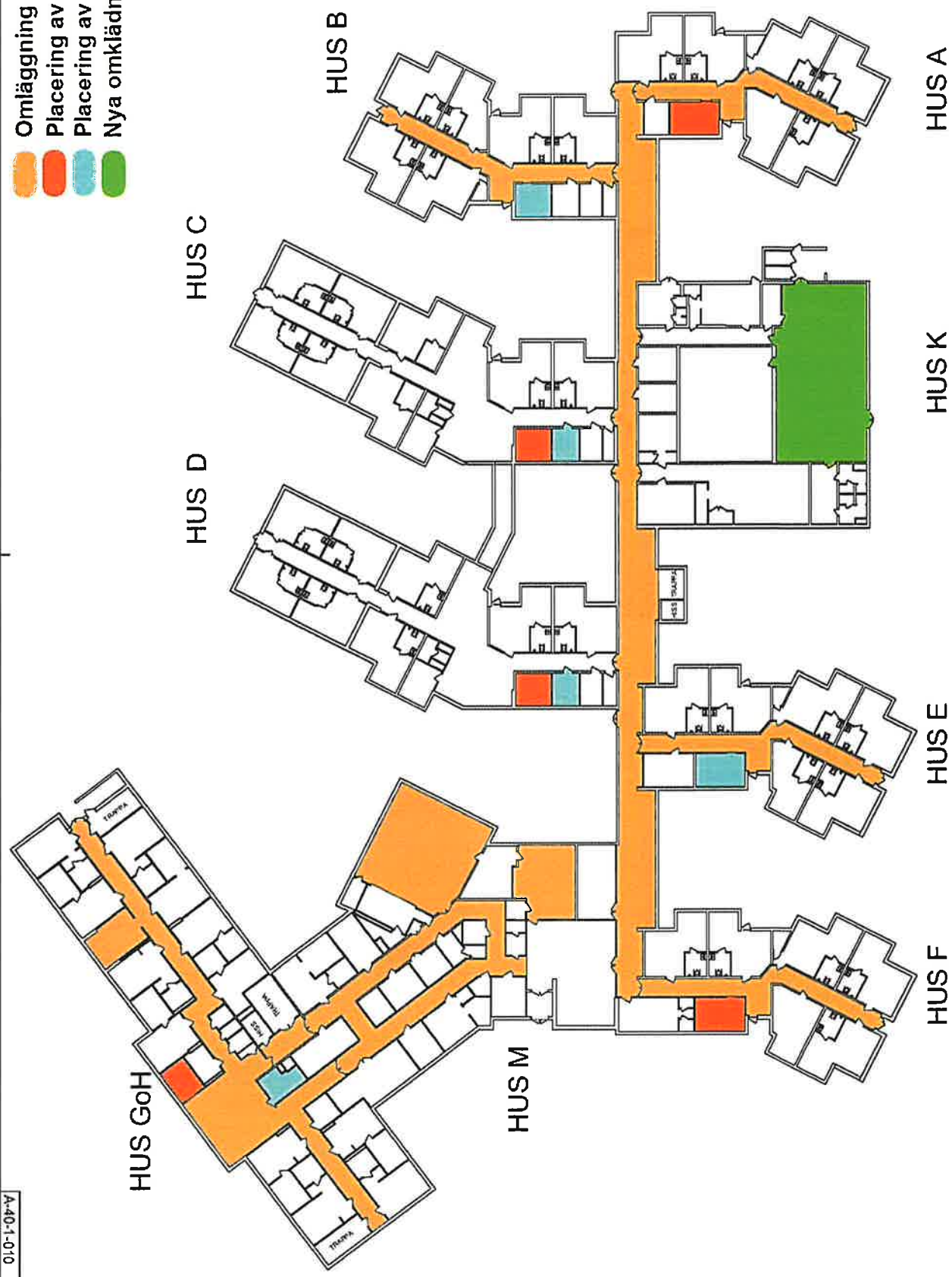
☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

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, båggar och foder.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar 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
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 prisuppräkningslista för internhyra i fastställd budget. Preliminär hyreskalkyl Reflex Gränsdragningslista Reflex bilaga nr 1 om Renovering/Ombyggnation Moms på hyran debiteras på de gemensamma ytorna i fastigheten enligt hyresvärdens avtal	Bilaga Bilaga 3 Bilaga 2 Bilaga 4 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- Hyresvärdens namn Norrtälje kommun Fastighetsavdelningen	Ort/datum Norrtälje 2022- Hyresgästens namn Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON
	Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ 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.	

Bilag 1

- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstugor
- Nya omklädningsrum



RELATIONSHANDLING	BIRGITTA GÅRDEN
	KV. BRYGGAREN 1, RIMBO
SWECO	
Projekterad av	THORN
Modulerad av	ANNA SKOLU
År	2023-03-07
AREABERÄKNING	
PLAN 0, BOTTENVÄNING	
Skala	A1:1 1:200
Projektnummer	A-40-1-010



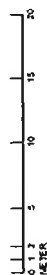
PLAN 10, BOTTENVÄNING

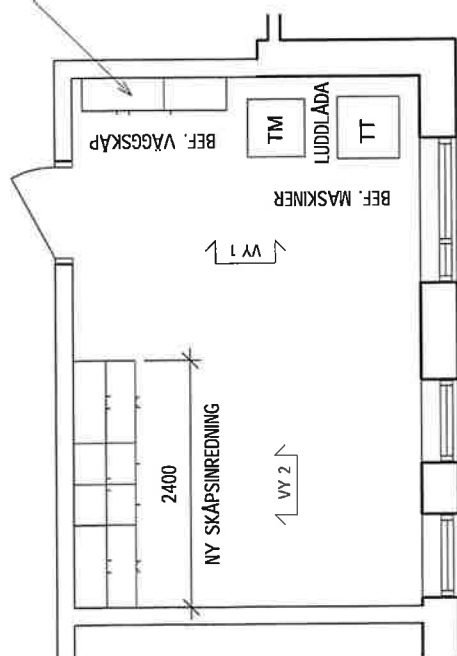
A-40-1-010

- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstuga
- Nya omlädningsrum



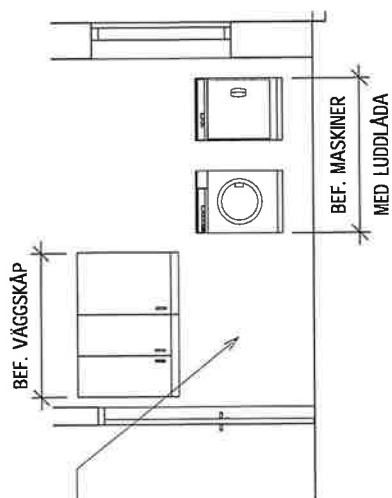
PLAN 11, VÄNING 1 TR

[illegible]

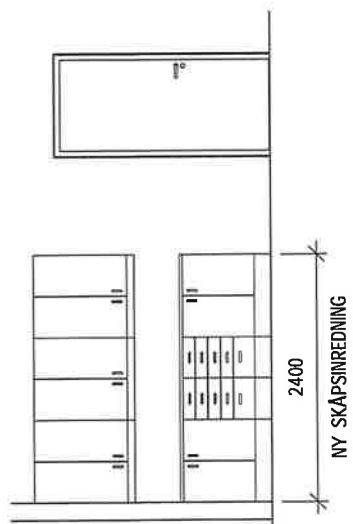


TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)

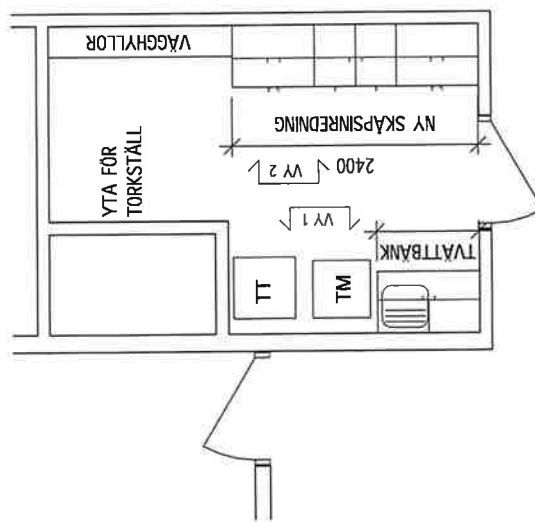
SKA VI FÖRESLÅ ATT AVD E
KOMPLETTERAS MED
HANDFAT OCH ELLER
UTSLAGSBACK UNDER
VÄGGSKÅP LIKA AVD E?



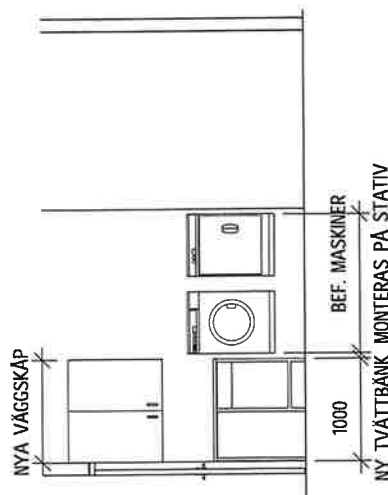
VY 1



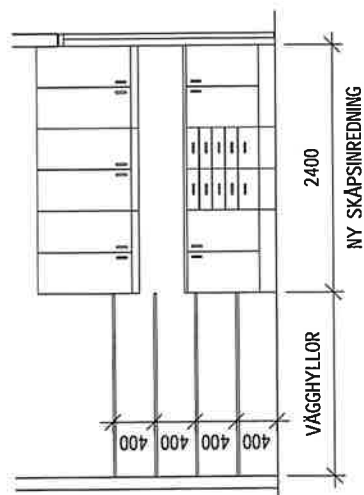
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H



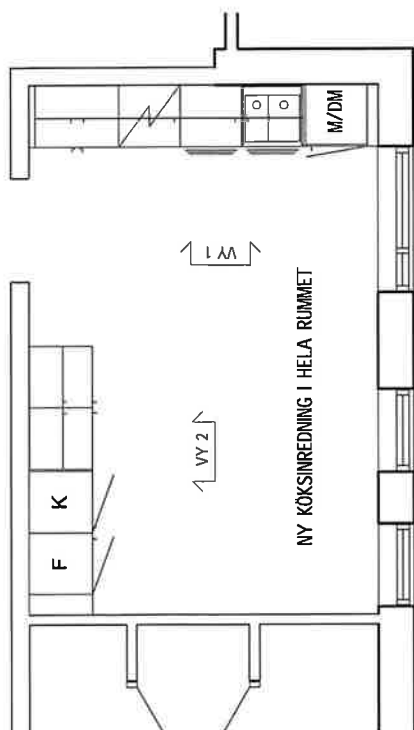
VY 1



VY 2

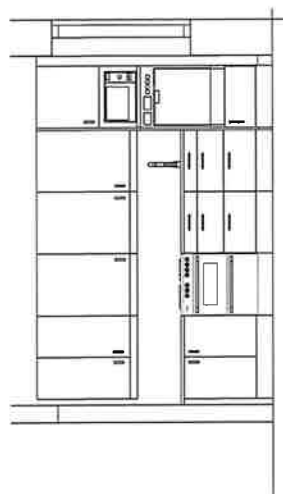
ILLUSTRATIONSPLAN
BIRGITTAGÅRDEN, HUNDENTRÉ.
SKALA 1:100
210120 JESSICA VIDLUND
ALLA MÅTT MÅSTE KONTOROLLERAS PÅ PLATS.



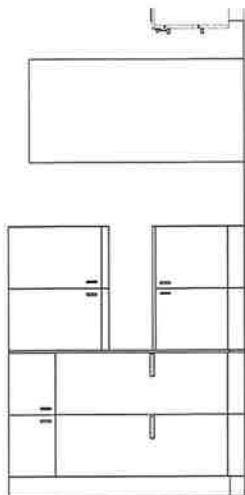


NY KÖKSINREDNING I HELA RUMMET

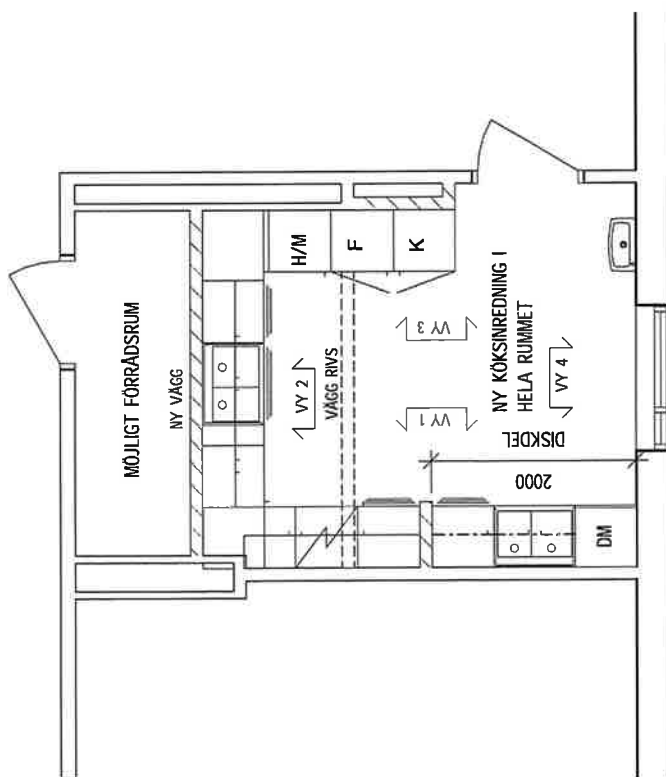
KÖK AVD A&F



VY 1



VY 2



MÖJLIGT FÖRRÅDRUM

NY VÄGG

VY 2

VÄGG RIVS

VY 3

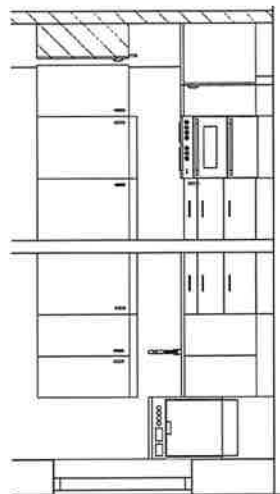
NY KÖKSINREDNING I HELA RUMMET

DISKDEL 2000

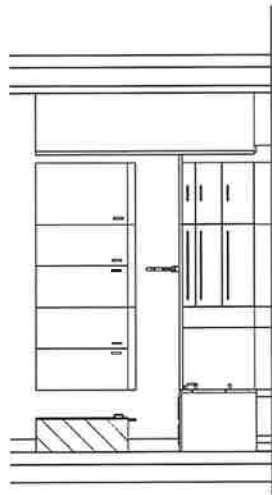
DM

KÖK AVD G

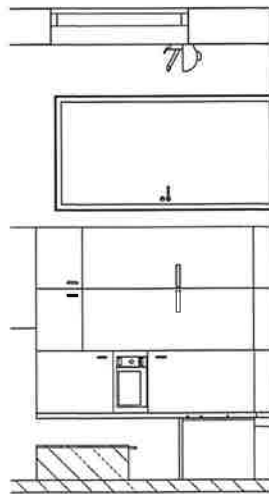
KÖK AVD H (SPEGLVÄNT)



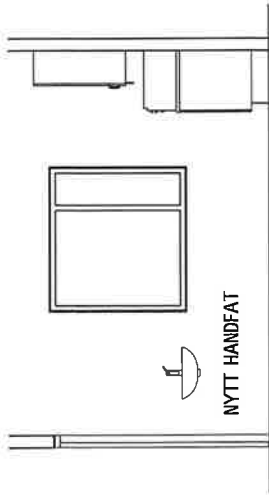
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

NYTT HANDFAT

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 1 (4)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB	Personnr/Orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrälje 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		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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	☐	☒	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 2

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

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR**

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlöst tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			Avtal tecknas av Hv 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:		



NORRTÄLJE
KOMMUN

Preliminär Hyreskalkyl (interna avtal)

Objekt
Kvm **Birgittagården**
6692

Datum	2505-02-06
Avtal	Prel hyresavtal
Objekt nr	xx
Objekt	xx
Bokfört värde	1,50% (ränta 2023)
Internränta	6692
Yta m ² (BRA)	

Kostnader (uppd.220920)	Kr/m ²
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	- kr	- kr
2 (15)	Storkök	0%	- kr	- kr	- kr
3 (40)	EI, VS	21%	- kr	- kr	- kr
4 (40)	Fasad, Yttertak, Fönster	10%	- kr	- kr	- kr
5 (20)	Ventilation, S&Ö, Hiss	6%	- kr	- kr	- kr
6 (10)	Inre ytskikt, HG-anpassningar	3%	- kr	- kr	- kr
7 (40)	Restpost	5%	- kr	- kr	- kr
Summa kapitaltjänstkostnad					- kr

Kostnader som inte ingår:

Data, tele, lås, larm
Inredning och utrustning
Städning
Se gränsdragningslista förvaltning och i
förekommande fall gränsdragning projekt

Förvaltare:

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



Sida 1 av 2
Bilaga 1
Kontrakt 102-5611-02

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-

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje Kommun

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 <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>5</u> 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp BRA	Plan 0-2	ca m ² 6 692	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens 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 <u>30</u> 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. 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:

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 återuppmontera 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: <table border="0"> <tr> <td>El</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>VA</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> </table>				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:
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 hyresgästernas verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokals 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																																	
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. Lokals andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> 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 bruksvärdehyran. 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.																																	

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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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 driftkostnader 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	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.		
Avtalat skick m.m	☐ 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.		
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön 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. ☒ Hyresvärden 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.		
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. ☒ 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 skälighetsvis 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. 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.		

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: _____
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: _____
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:



Sida 1 av 2

Bilaga 1

Kontrakt 102-5611-02

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-

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje Kommun

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.

- Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
- 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	- Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet. - 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. - 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. - Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta. - Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.
Definitioner	- 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. - 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		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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	☐	☒	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 2

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☒	☐	☒	
	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 tillhandahåller för verksamheten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakommunikation	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 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:		

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

Hyresvärdens egen notering om bastal:

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 Hyresvärdens 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 <u>100</u> 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:



PLAN 10, BOTTENVÅNING

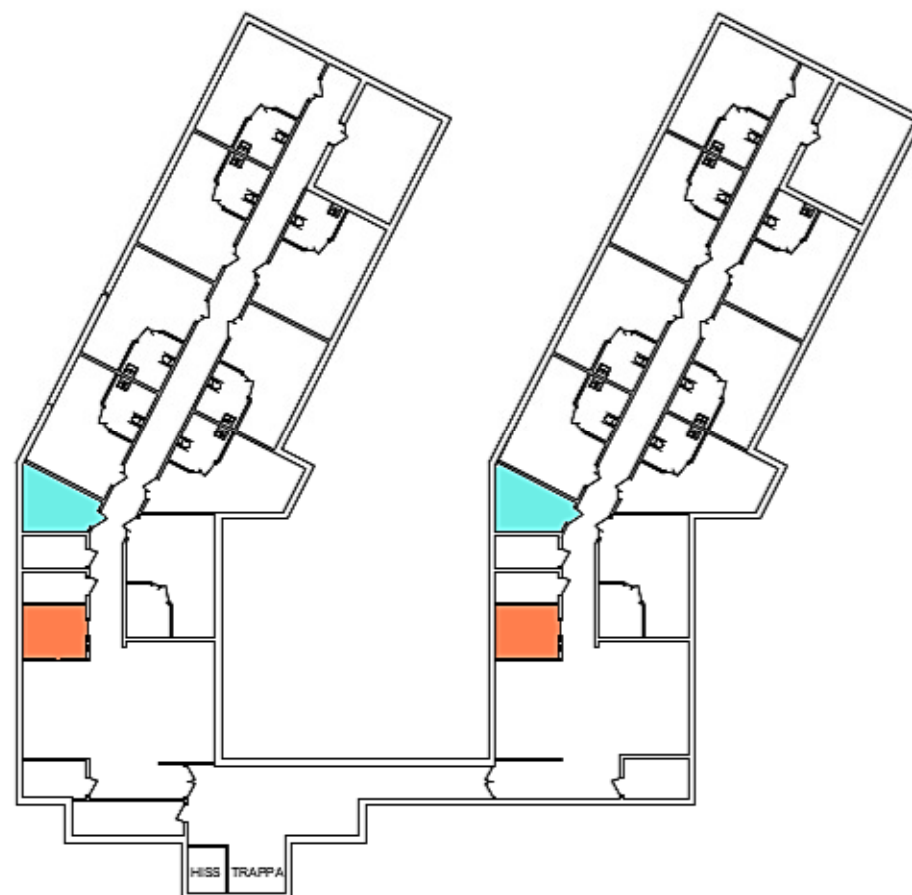
BY	OBJ	ANVÄNDNING	STAD	BLAD
RELATIONSHANDLING				
BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO				
SWECO				
Sweco Sverige AB Sweco Architects 0003204		Telefon +46 839550 00		www.sweco.se
M. THORN		M. THORN		
2022-02-07		ANNA NÄSHOLM		
AREABERÄKNING PLAN 10, BOTTENVÅNING				
A1 = 1200		A-40-1-010		

HUS GoH



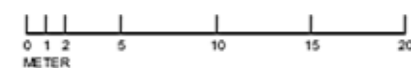
HUS D

HUS C



PLAN 11, VÅNING 1 TR

- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstugor
- Nya omklädningsrum



RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

SWECO

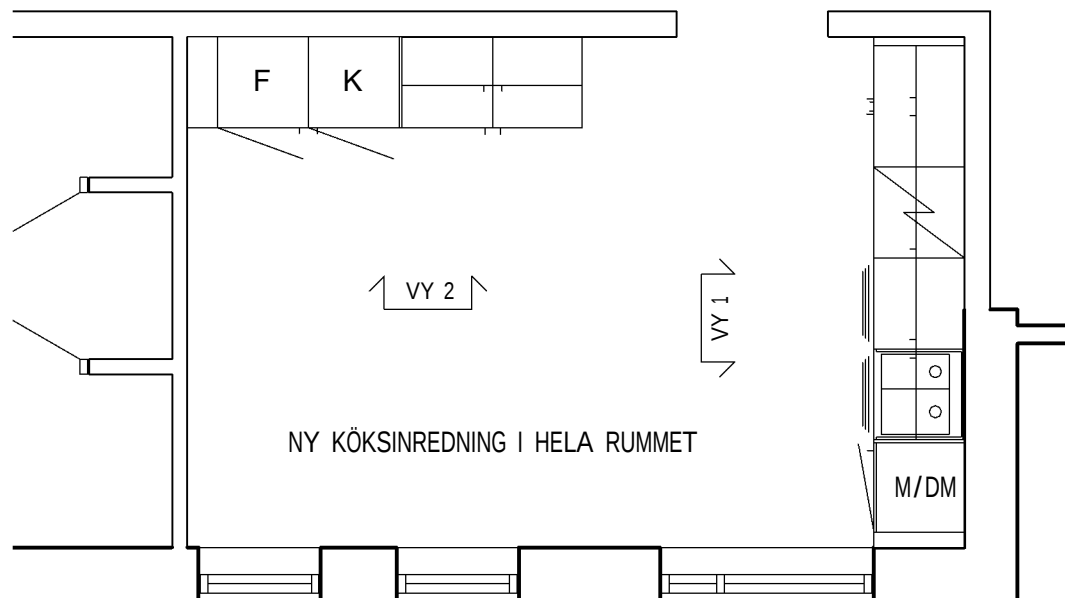
Sweco Sverige AB
Sweco Architects
Telefon +46 8 695 60 00
www.sweco.se

Projektnummer 30038204	Projektförman M. THORIN	Projektsamordnare M. THORIN
Datum 2022-02-07	Reviderad av ANNA NÄSHOLM	

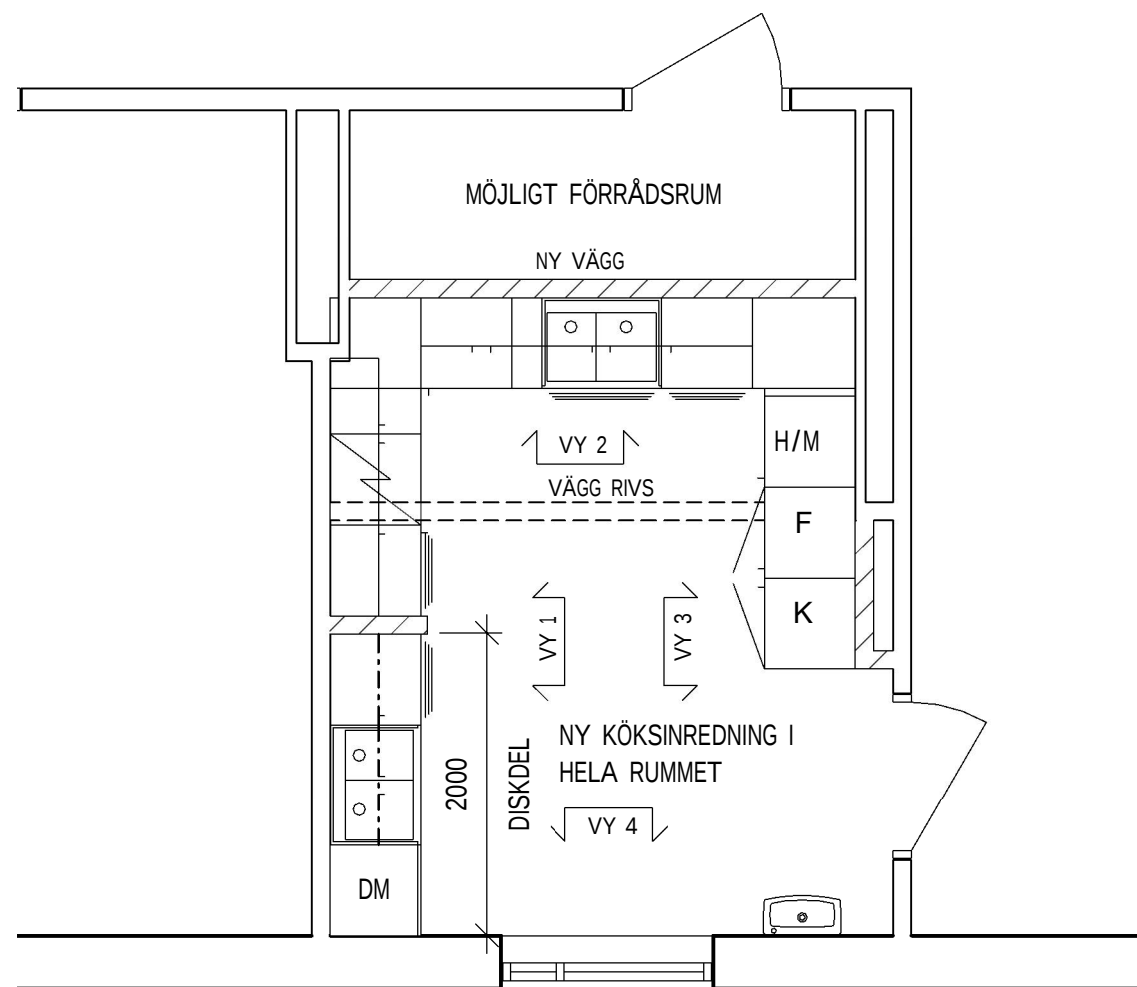
AREABERÄKNING
PLAN 11, VÅNING 1 TR.

Skala
A1 = 1200

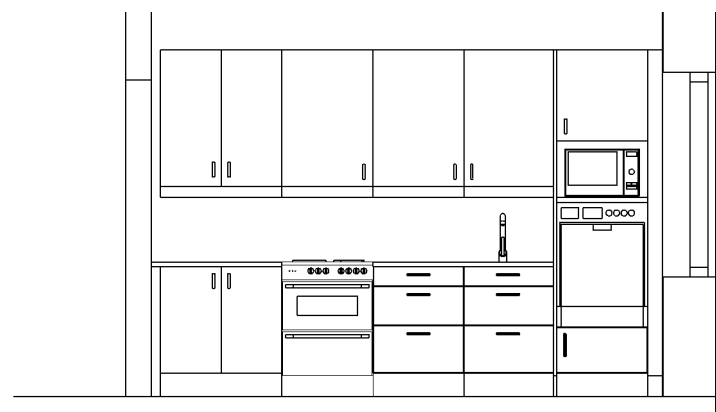
Rev
A-40-1-020



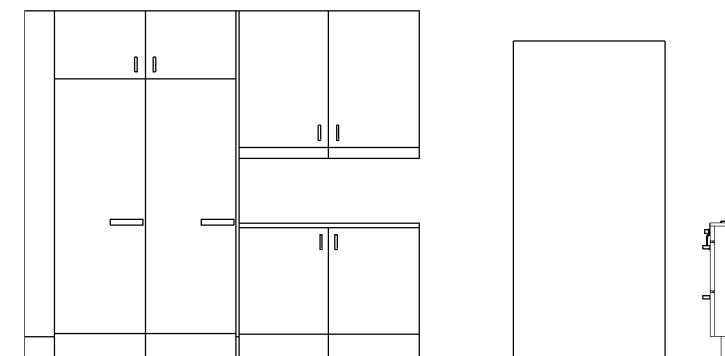
KÖK AVD A&F



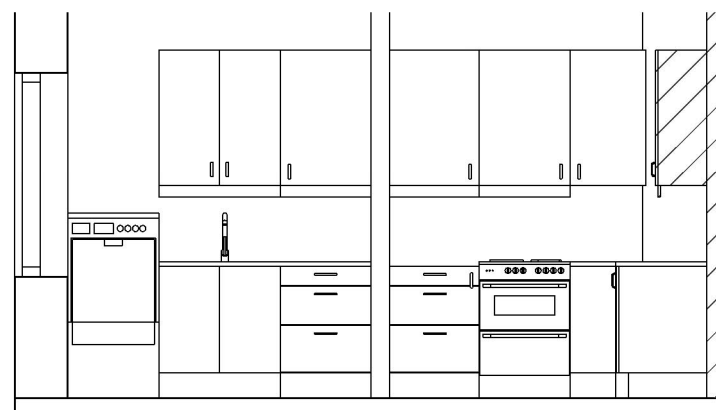
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGELVÄNT)



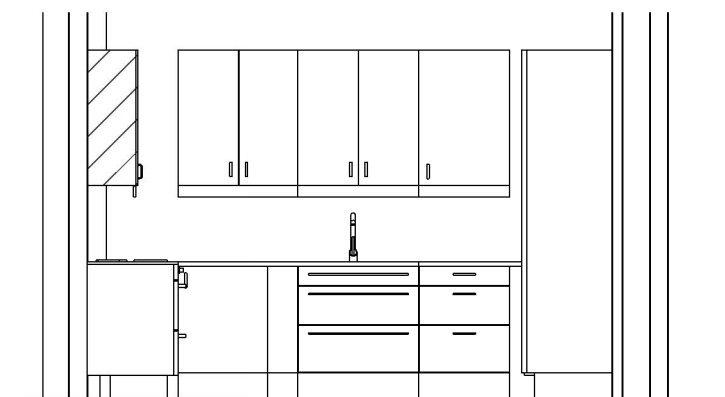
VY 1



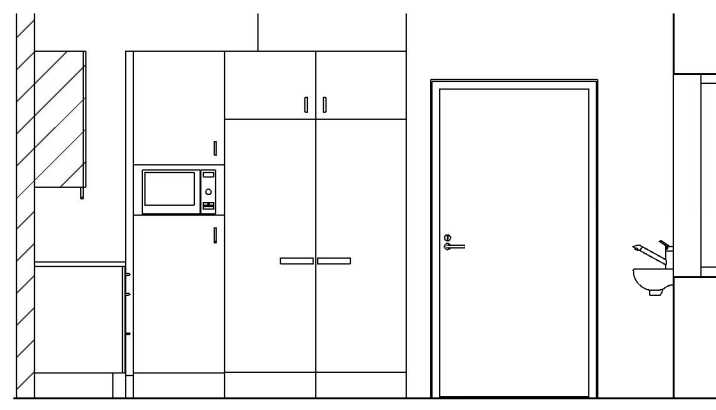
VY 2



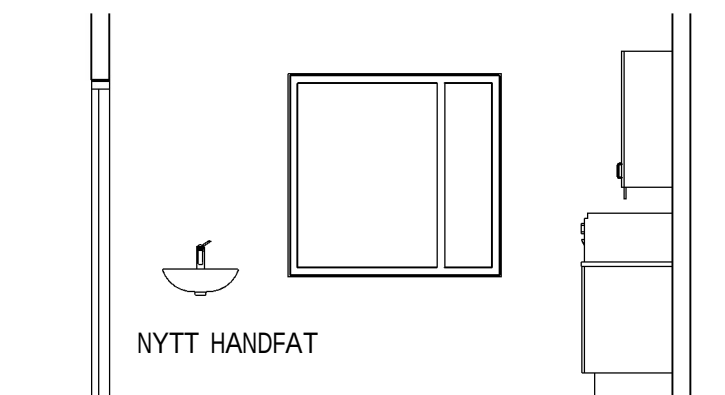
VY 1



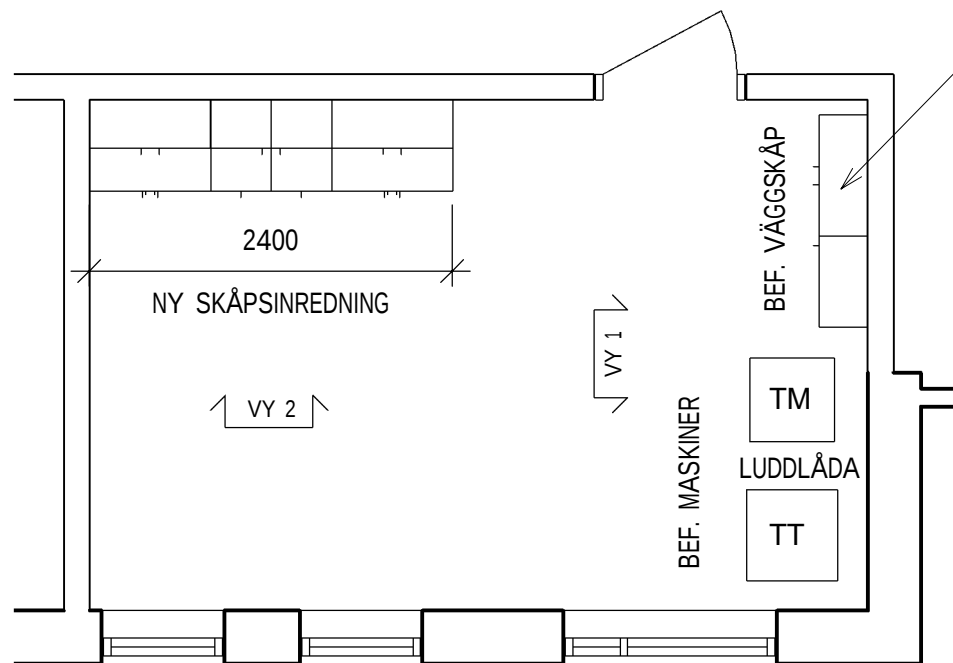
VY 2



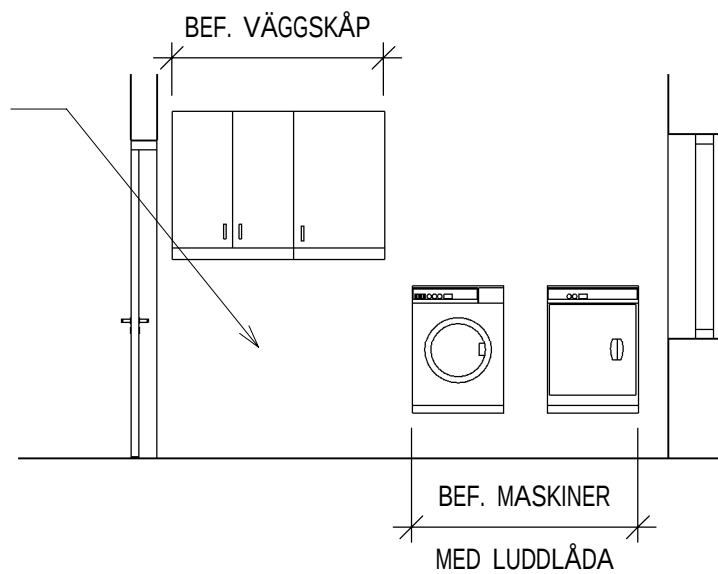
VY 3



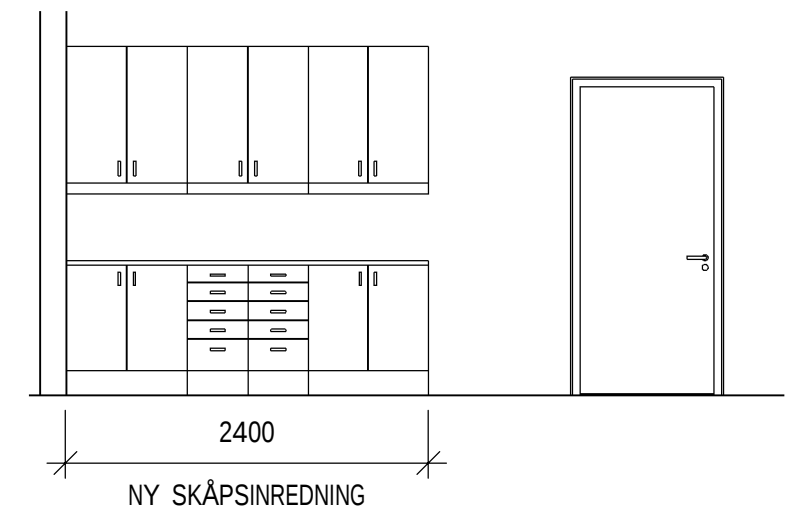
VY 4



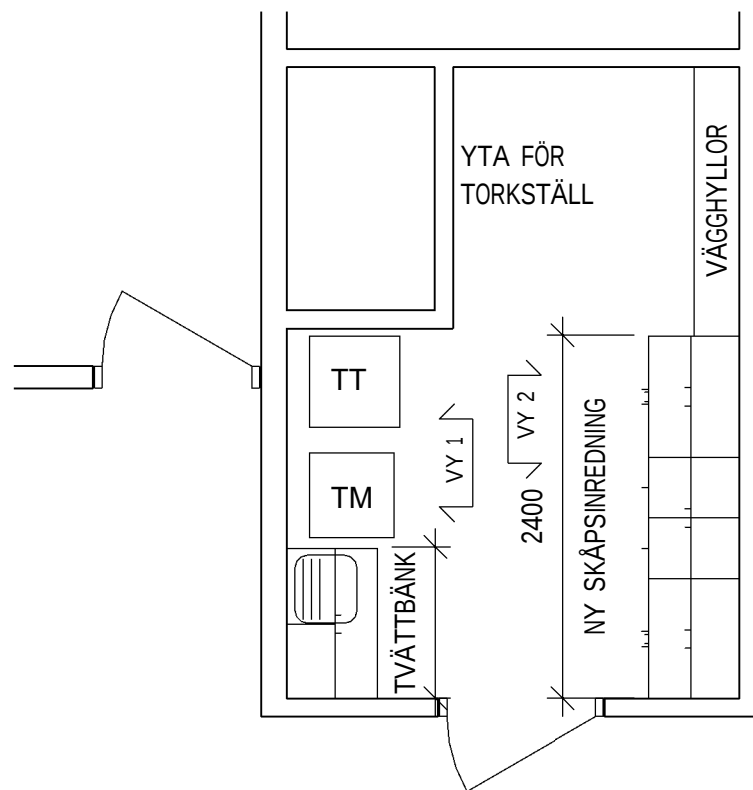
TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)



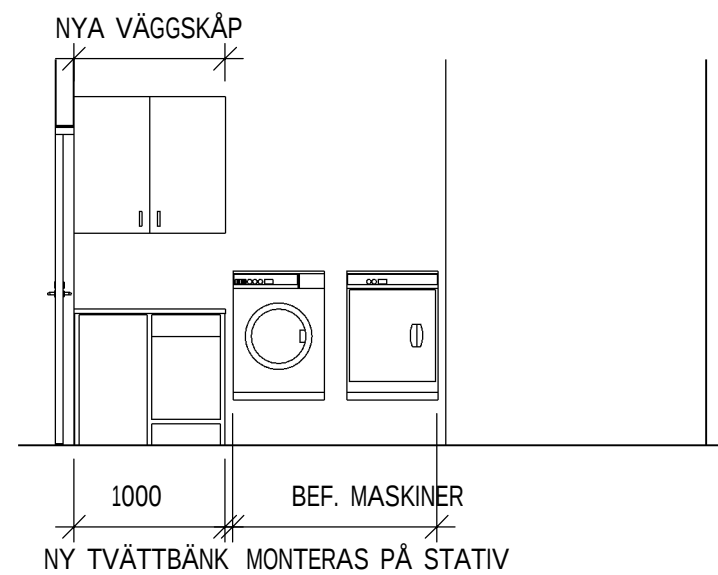
VY 1



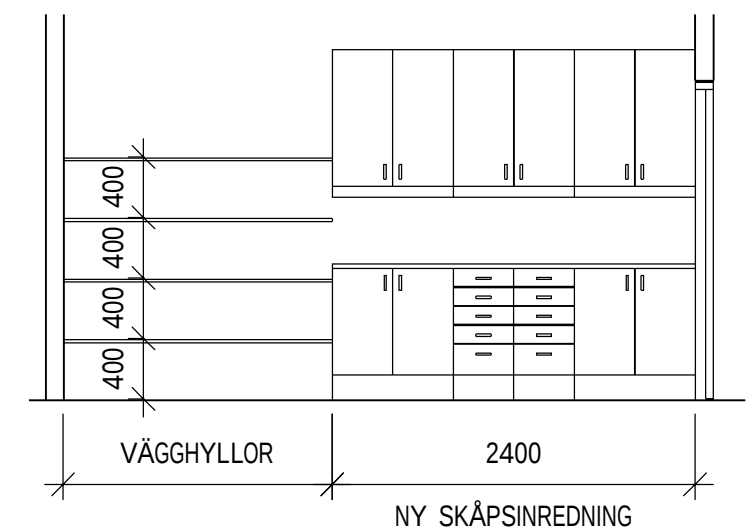
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H

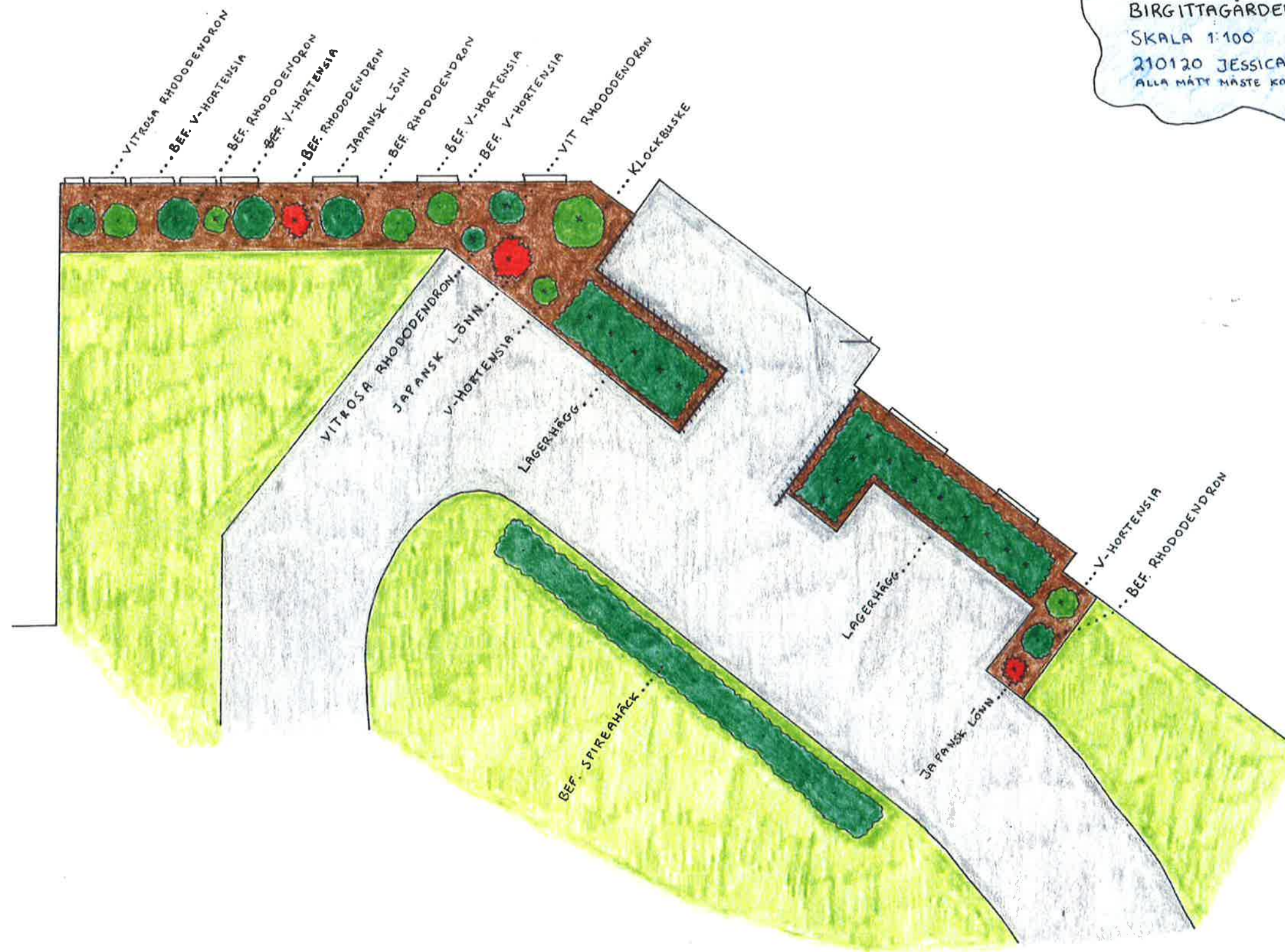


VY 1



VY 2

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



0 5m

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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga			
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp BRA	Plan 0-2	ca m² 6 692	Areatyp BRA	Plan 0-2	ca m² 6 692	Total area
	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 0 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

14. Mätare

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

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ 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:

☒ 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

☒ 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

☒ 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 482 11 02-3

BankGiro nr

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.

☒ 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 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

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 fasadenovering 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 ifrågakvarande 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. Revisions- besiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens 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

Byggsvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — 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

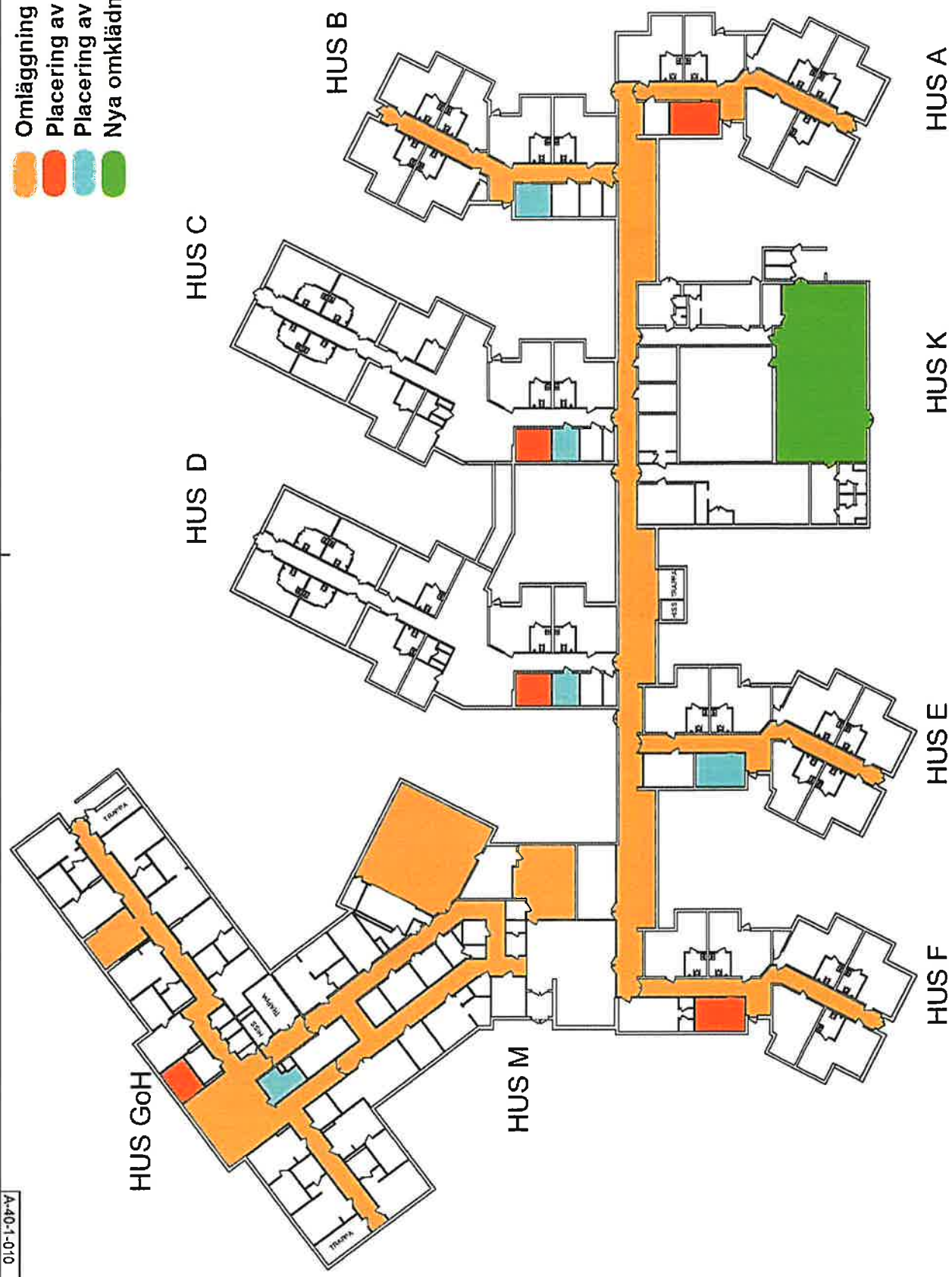
☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

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, båg- och foder.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar 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
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 prisuppräkningslista för internhyra i fastställt budget. Preliminär hyreskalkyl Reflex Gränsdragningslista Reflex bilaga nr 1 om Renovering/Ombyggnation Moms på hyran debiteras på de gemensamma ytorna i fastigheten enligt hyresvärdens avtal	Bilaga Bilaga 3 Bilaga 2 Bilaga 4 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- Hyresvärdens namn Norrtälje kommun Fastighetsavdelningen	Ort/datum Norrtälje 2022- Hyresgästens namn Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON
	Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ 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.	

Bilag 1

- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstugor
- Nya omklädningsrum



PLAN 10, BOTTENVÄNING

RELATIONSHANDLING	BIRGITTA GÅRDEN
	KV. BRYGGAREN 1, RIMBO
SWECO	
Projektledare	THORIN
Arkitekt	ANNA SIKOLI
ÅREBERÄKNING	PLAN 10, BOTTENVÄNING

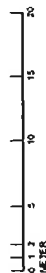
0 5 10 15 20
METER

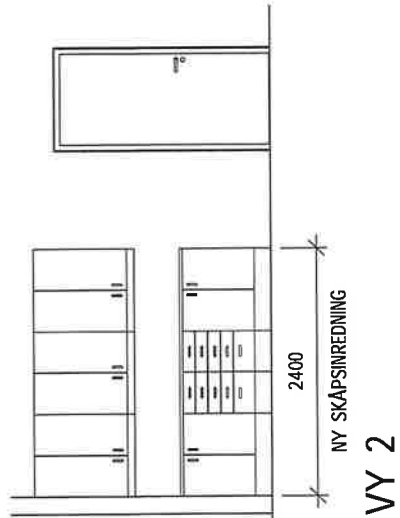
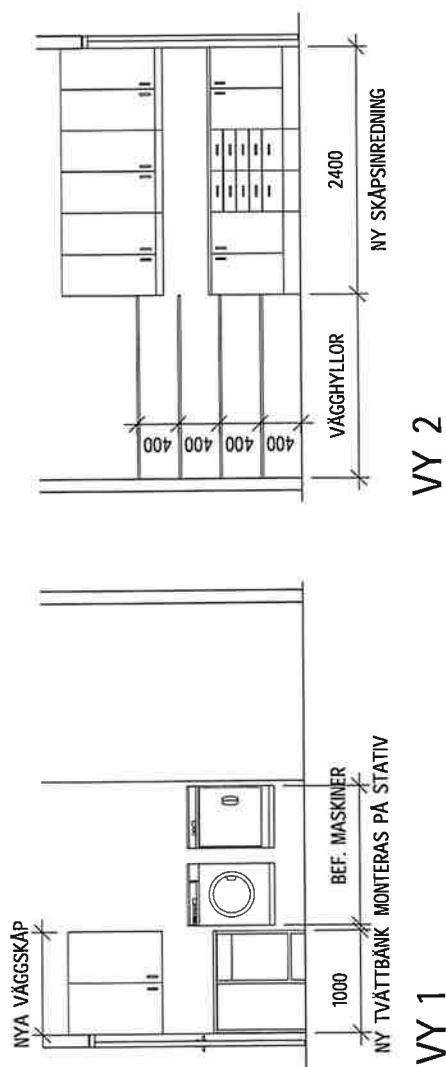
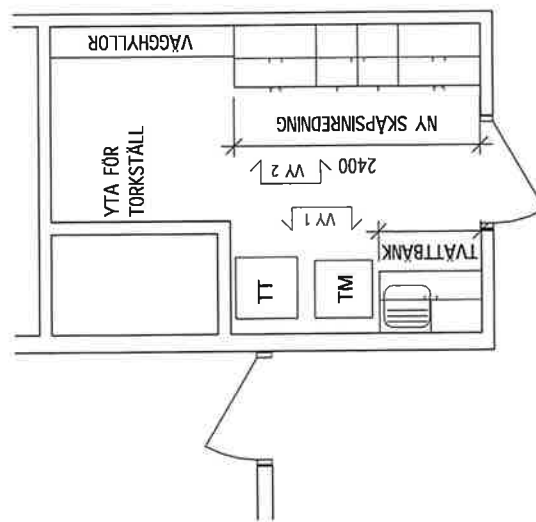
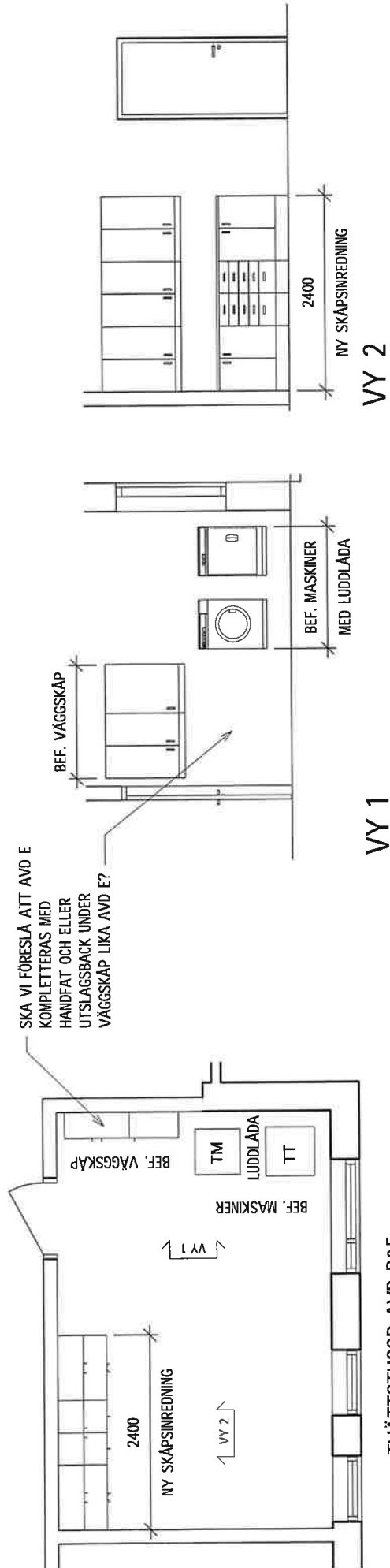
A-40-1-010

- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstuga
- Nya omklädningsrum



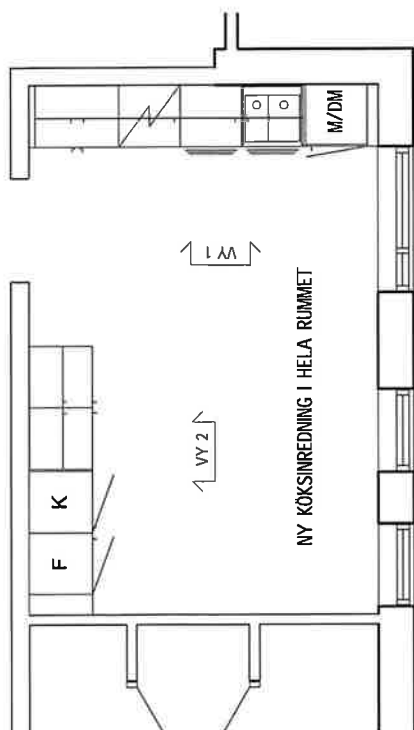
PLAN 11, VÄNING 1 TR

[illegible]

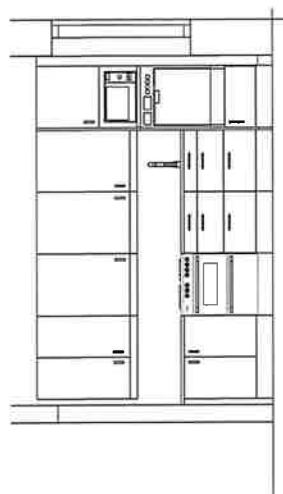


ILLUSTRATIONSPLAN
BIRGITTAGÅRDEN, HUNDENTRE.
SKALA 1:100
210120 JESSICA VIDLUND
ALLA MED HÄNDE KONTOROLLERAS PÅ PLATS.

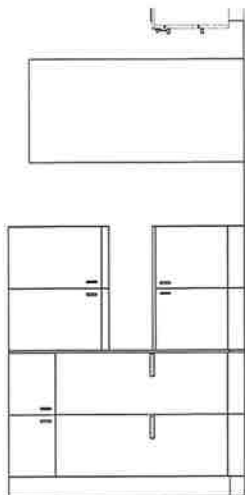




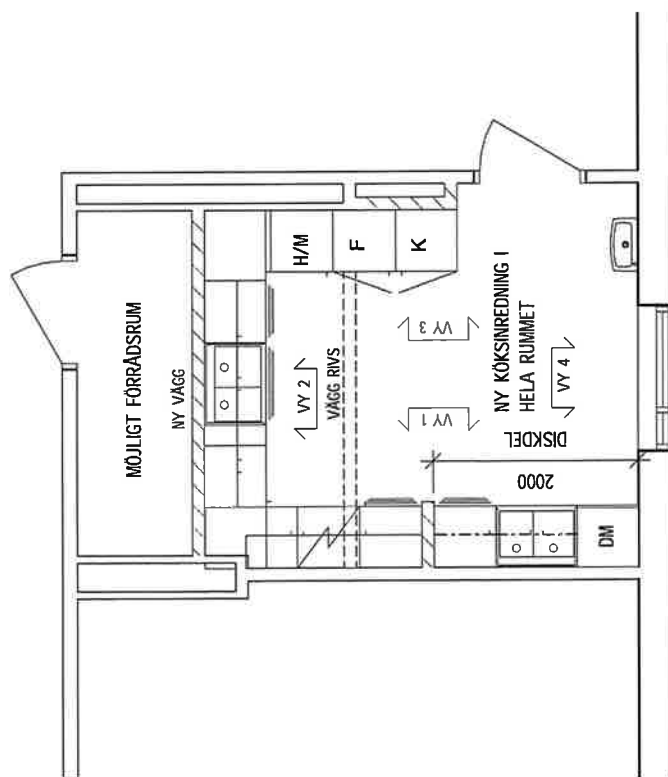
KÖK AVD A&F



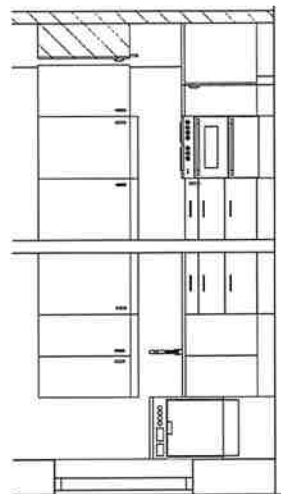
VY 1



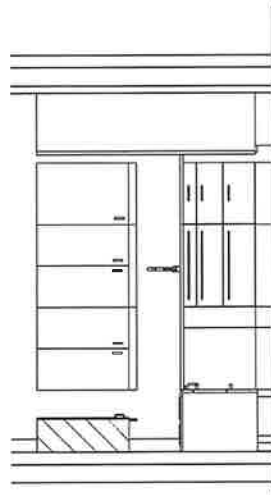
VY 2



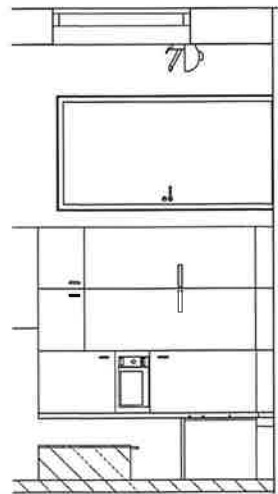
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGLVÄNT)



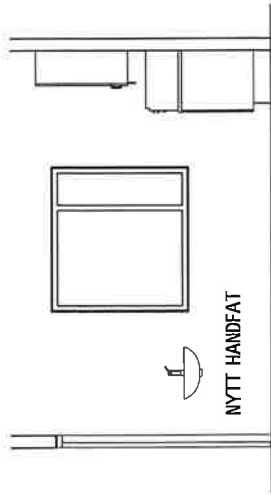
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 1 (4)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 102-5611-02	Fastighetsbeteckning: Bryggaren 2
Hyresvärd	Namn: Riflex Vårdfastigheter AB	Personnr/Orgnr: 556414-1934
Hyresgäst	Namn: Norrälje 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		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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	☐	☒	☐	☒	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR**

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 2

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

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR**

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlöst tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			Avtal tecknas av Hv 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:		



NORRTÄLJE
KOMMUN

Preliminär Hyreskalkyl (interna avtal)

Objekt
Kvm **Birgittagården**
6692

Datum	2505-02-06
Avtal	Prel hyresavtal
Objekt nr	xx
Objekt	xx
Bokfört värde	1,50% (ränta 2023)
Internränta	6692
Yta m ² (BRA)	

Kostnader (uppd.220920)	Kr/m ²
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	- kr	- kr
2 (15)	Storkök	0%	- kr	- kr	- kr
3 (40)	EI, VS	21%	- kr	- kr	- kr
4 (40)	Fasad, Yttertak, Fönster	10%	- kr	- kr	- kr
5 (20)	Ventilation, S&Ö, Hiss	6%	- kr	- kr	- kr
6 (10)	Inre ytskikt, HG-anpassningar	3%	- kr	- kr	- kr
7 (40)	Restpost	5%	- kr	- kr	- kr
Summa kapitaltjänstkostnad					- kr

Kostnader som inte ingår:

Data, tele, lås, larm
Inredning och utrustning
Städning
Se gränsdragningslista förvaltning och i
förekommade fall gränsdragning projekt

Förvaltare:

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

Bilaga 3



Sida 1 av 2
Bilaga 1
Kontrakt 102-5611-02

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-

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje Kommun

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 <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>5</u> 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp BRA	Plan 0-2	ca m ² 6 692	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens 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 <u>30</u> 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 ytsikt 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. 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:

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 återuppmontera 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: <table border="0"> <tr> <td>El</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>VA</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> </table>			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:	
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. Lokals 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. Lokals andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> 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 bruksvärdehyran. 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.																																	

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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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	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.		
Avtalat skick m.m	☐ 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.		
Sedvanligt underhåll	☒ 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 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 ☒ Hyresgästen 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 skälighetsvis 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 fylla i byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

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: _____
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: _____
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:



Sida 1 av 2

Bilaga 1

Kontrakt 102-5611-02

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-

Norrtälje 2022-10-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje Kommun

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		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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	☐	☒	☐	☒	

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☒	☐	☒	
	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 tillhandahåller för verksamheten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
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

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakommunikation	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 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:		

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

Hyresvärdens egen notering om bastal:

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 Hyresvärdens 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 <u>100</u> 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:



PLAN 10, BOTTENVÅNING

BY	OBJ	ANVÄNDNING	STAD	BLAD	
RELATIONSHANDLING					
BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO					
SWECO					
Sweco Sverige AB Sweco Architects		Telefon +46 839550 00		www.sweco.se	
Projektnummer 3003204		Projektförman M. THORN		Projektförman M. THORN	
Datum 2022-02-07		Revisör ANNA NÄSHOLM			
AREABERÄKNING PLAN 10, BOTTENVÅNING					
Skala A1 = 1:200		Projektnummer A-40-1-010			

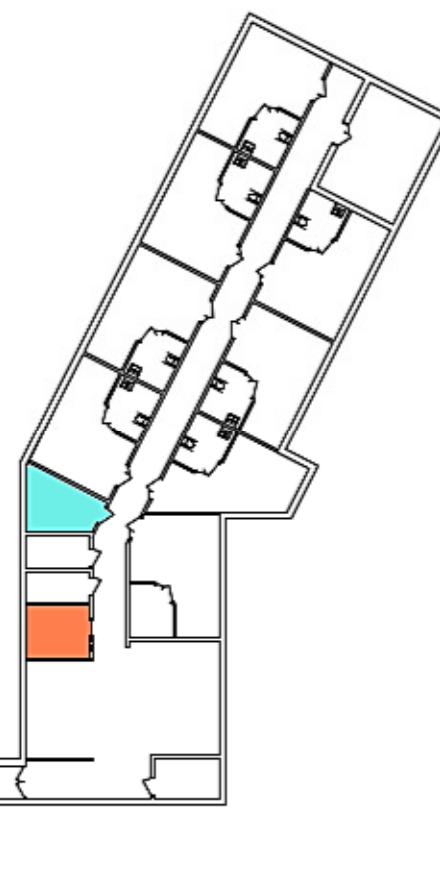
HUS GoH



HUS D

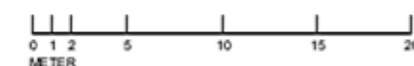


HUS C

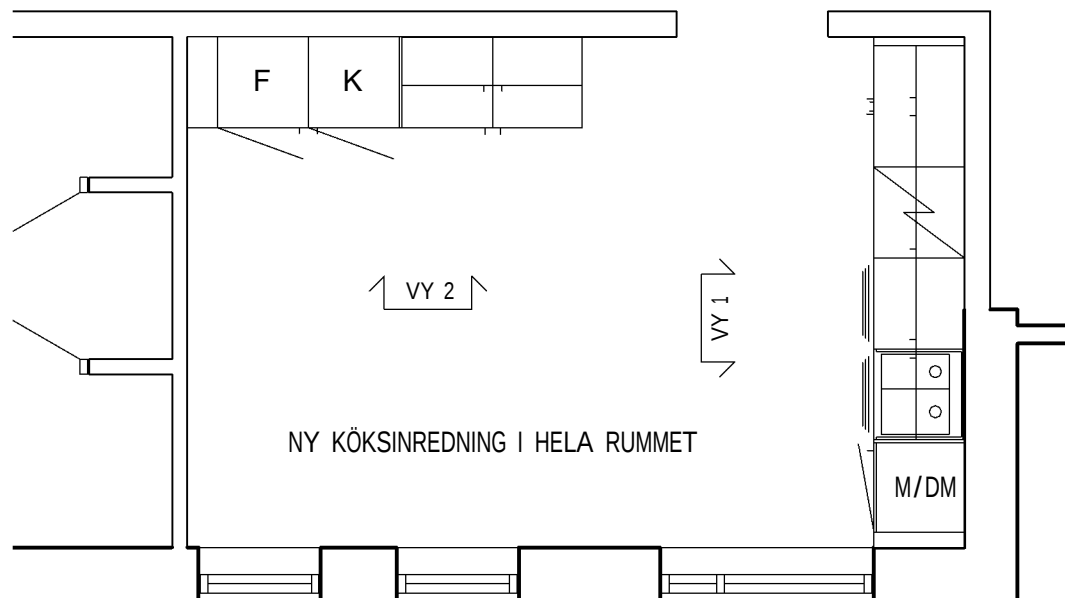


- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstugor
- Nya omklädningsrum

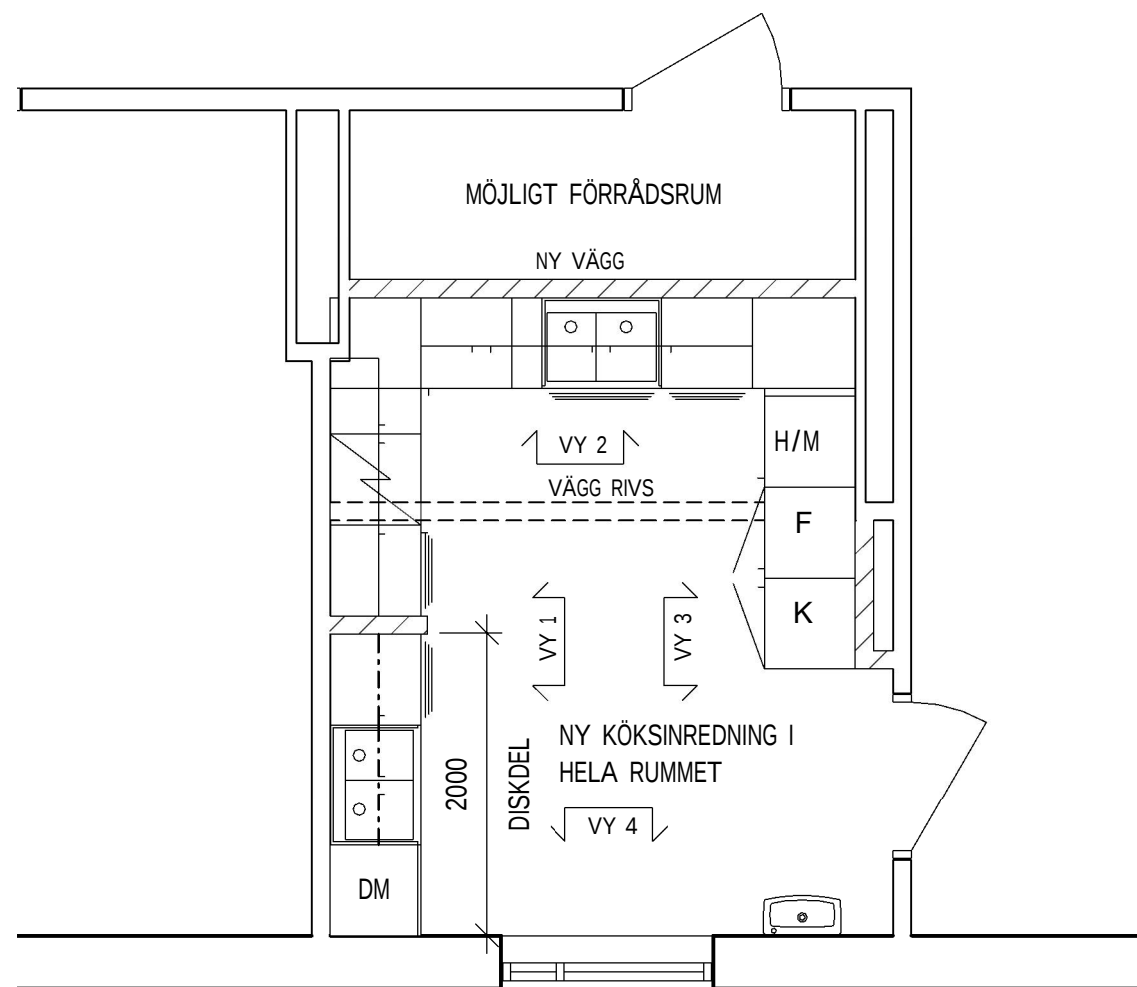
PLAN 11, VÅNING 1 TR



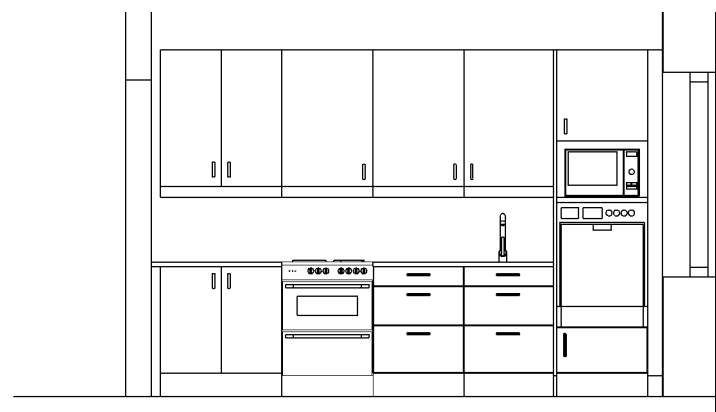
Ark 7	Ark 8	Ark 9	Ark 10	Ark 11	Ark 12
RELATIONSHANDLING					
BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO					
Sweco Sverige AB Sweco Architects Telefon +46 8 69 50 00 www.sweco.se					
UPPDRAGSNUMMER 30038204		PROJEKTERAD AV M. THORIN		ANSVARIG ARK M. THORIN	
UTGÅVA 2022-02-07		REVISOR ANNA NÄSHOLM			
AREABERÄKNING PLAN 11, VÅNING 1 TR.					
SKALA A1 = 1200		TEGEL A-40-1-020			



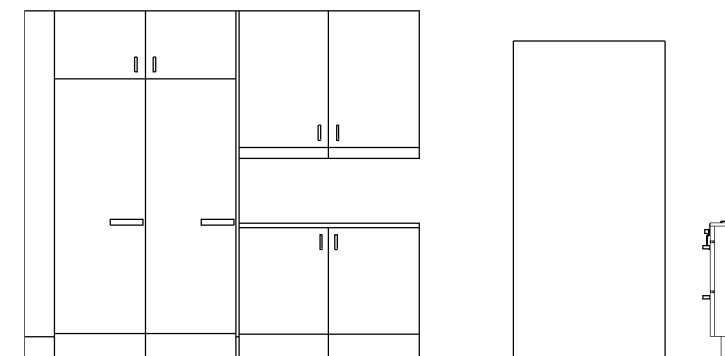
KÖK AVD A&F



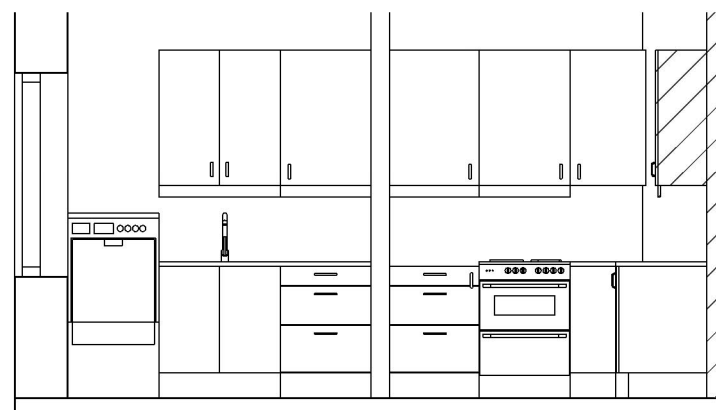
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGELVÄNT)



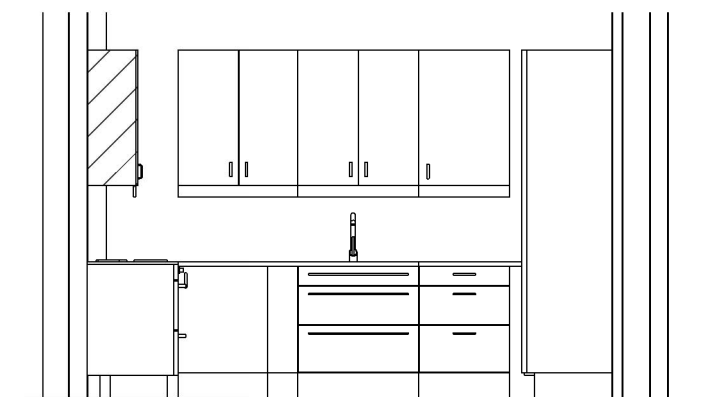
VY 1



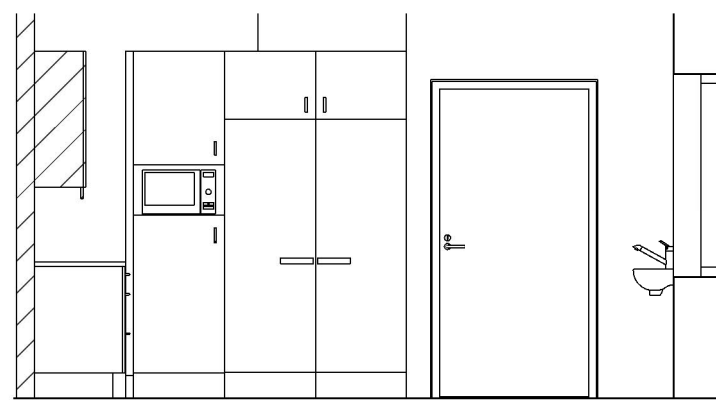
VY 2



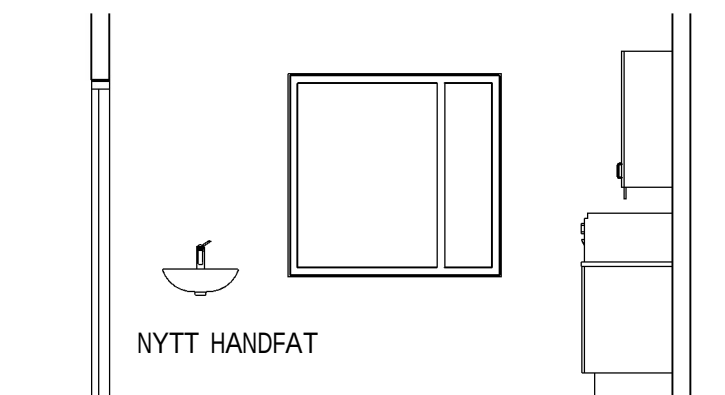
VY 1



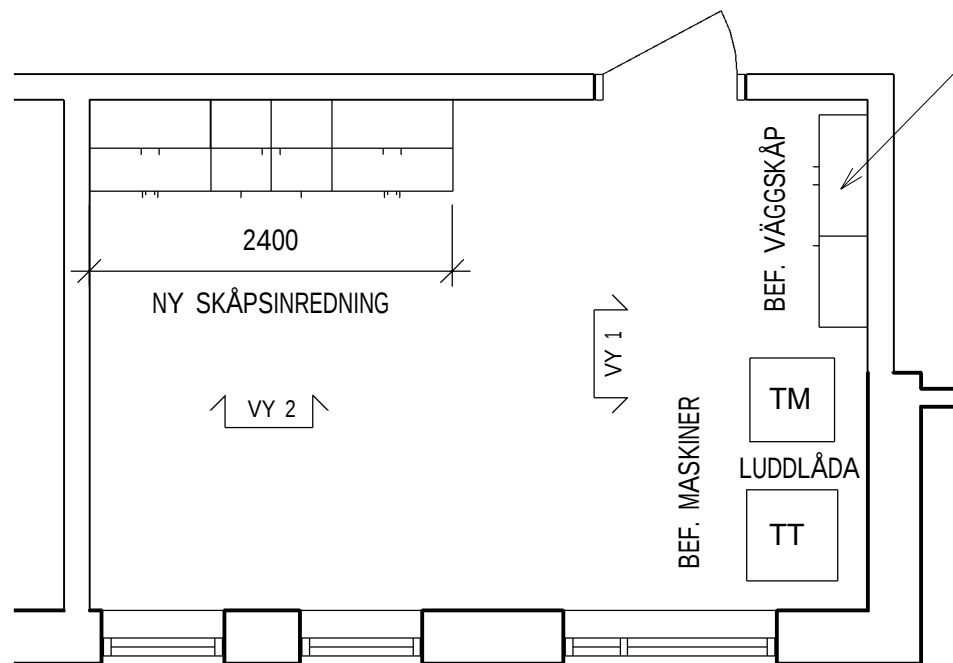
VY 2



VY 3

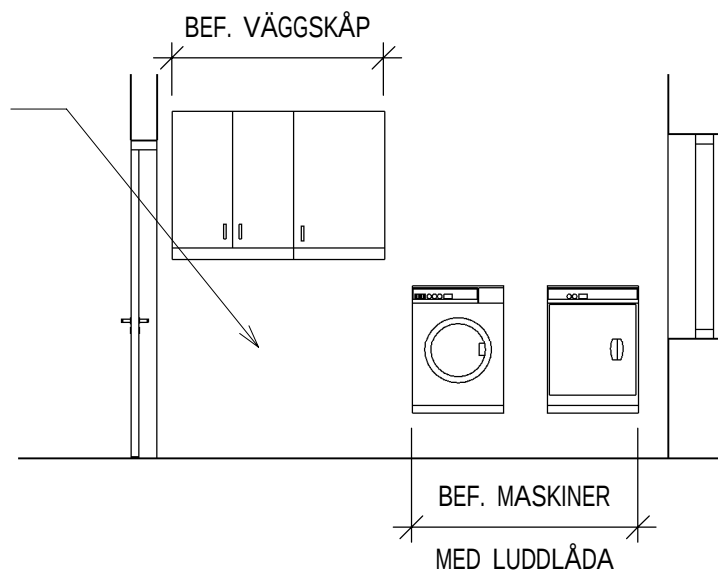


VY 4

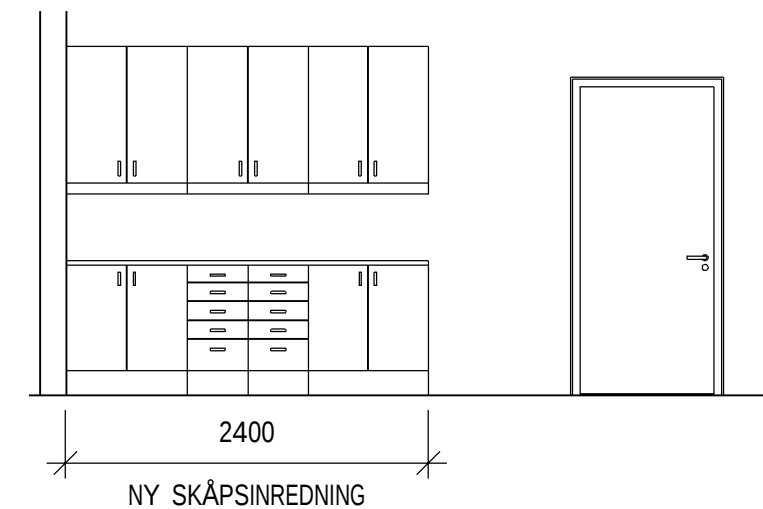


TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)

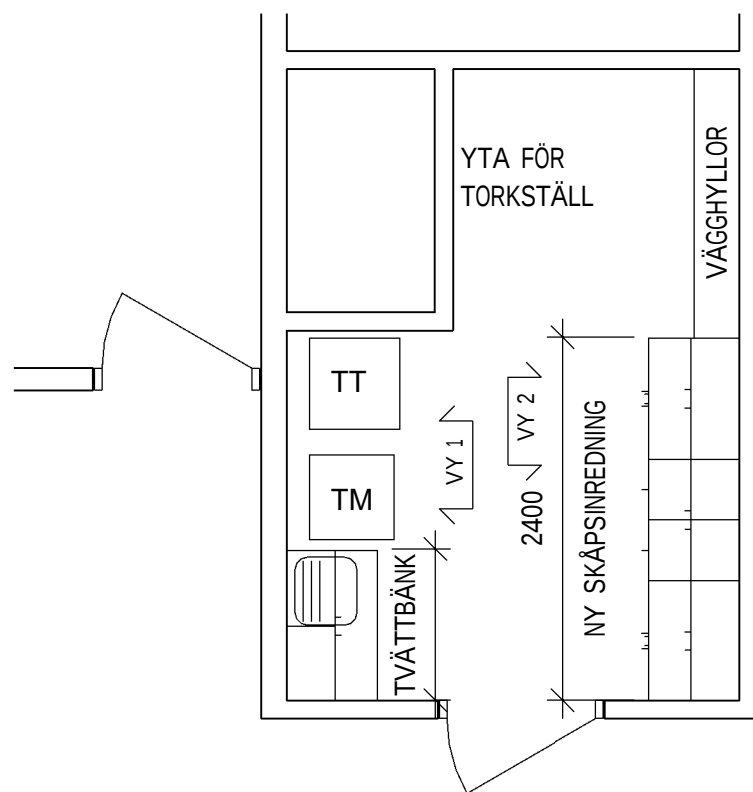
SKA VI FÖRESLÅ ATT AVD E
KOMPLETTERAS MED
HANDFAT OCH ELLER
UTSLAGSBACK UNDER
VÄGGSKÅP LIKA AVD E?



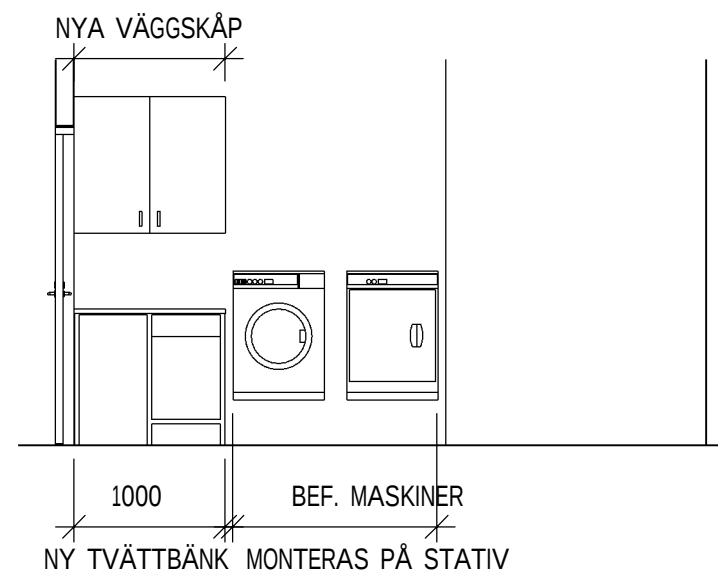
VY 1



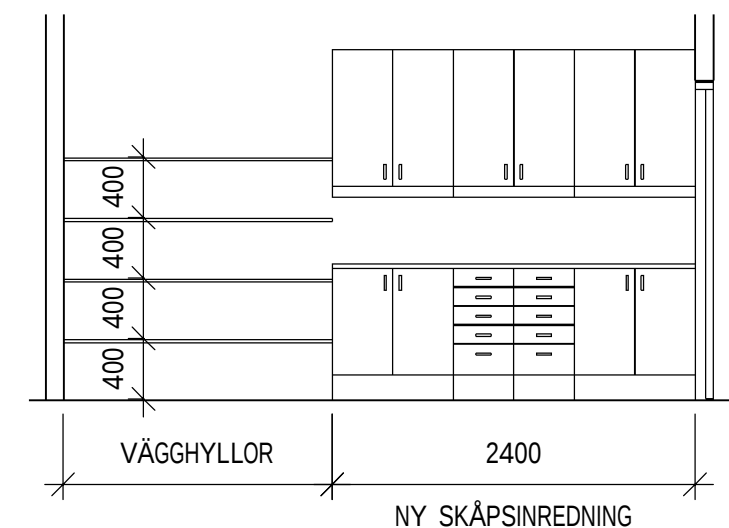
VY 2



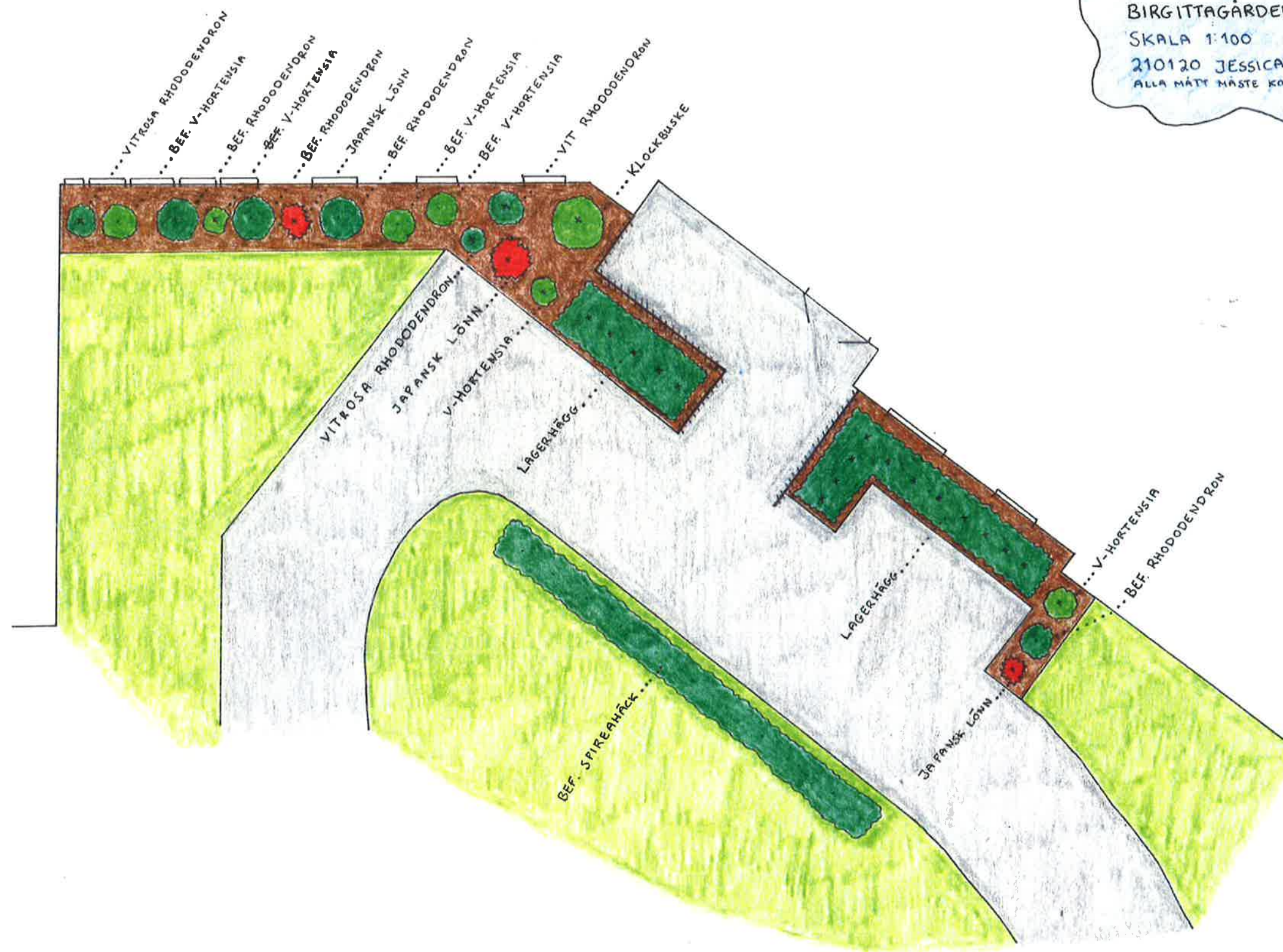
TVÄTTSTUGOR AVD G&H



VY 1



VY 2



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

