



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 | | Paragrafer | §63 |
| | Sekreterare | | |
| | Åsa Källander | | |
| | Ordförande | | |
| | Tommy Lundqvist (C) | | |
| | Justerande | | |
| | Sverker Nyman (S) | | |

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

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



Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

§63

Dnr TKN 2022-531

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo Beslut

Teknik och 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 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

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

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.

Ärendet

Beskrivning

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. 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 Reflex 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 Reflex 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 Aviseringsadress Box 800, 761 28 Norrtälje | Personnr/orgnr 222000-1891 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Lokalens adress m.m | Kommun Norrtälje Gata De gamlas väg 2, 762 31 Rimbo | Fastighetsbeteckning Bryggaren 2 Trappor/hus Lokalens nr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Lokalens användning | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Äldreboende Birgittagården | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 5 år <input type="checkbox"/> månader | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Lokalens skick | Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> 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 | <table border="0"> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Total area</td> </tr> <tr> <td>BRA</td> <td>0-2</td> <td>6 692</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td></td> </tr> </table> | | | Areatyp | Plan | ca m ² | Areatyp | Plan | ca m ² | Total area | BRA | 0-2 | 6 692 | | | | | Areatyp | Plan | ca m ² | Areatyp | Plan | ca m ² | |
| Areatyp | Plan | ca m ² | Areatyp | Plan | ca m ² | Total area | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BRA | 0-2 | 6 692 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Areatyp | Plan | ca m ² | Areatyp | Plan | ca m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). | | Bilaga 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- <input checked="" type="checkbox"/> Plats för <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) <input type="checkbox"/> och urlastning skylt automat för 30 bil(ar) för bil(ar) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9. Inredning | Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga | | Bilaga | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10. Hyra | Kronor 11 353 260 per år exklusive nedan markerade tillägg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11. Index | <input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. | | Bilaga | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12. Fastighetsskatt | <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. | | Bilaga | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13. Driftskostnader | I lokalen finns tillgång till <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betalning | Hyresgästen har eget abonnemang | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingår i hyran | | Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| El | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Värme | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Varmvatten | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kyla | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ventilation | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- 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 påлага 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 uthyrdas 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**
- Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- Hyresgästens 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.
- Hyresvärdens momsplikt**
- Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämfört, 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 Bilaga
lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild 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 omDispositionering 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, avbrottskydd 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 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

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

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Internhyran för internhyresavtalet regleras årligen enligt prisuppräknning för internhyra i

Bilaga

fastställd budget. Preliminär hyreskalkyl

Bilaga 3

Riflex Gränsdragningslista

Bilaga 2

Riflex bilaga nr 1 om Renovering/Ombyggnation

Bilaga 4

Moms på hyran debiteras på de gemensamma ytorna i fastigheten enligt hyresvärdens avtal

Bilaga

Bilaga

Bilaga

40. Underskrift

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

Ort/datum

Norrtälje 2022-

Hyresvärdens namn

Norrtälje kommun Fastighetsavdelningen

Ort/datum

Norrtälje 2022-

Hyresgästens namn

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i

Norrtälje - KSON

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare

 Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare

 Ombud enligt fullmakt

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.

Bilagal



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

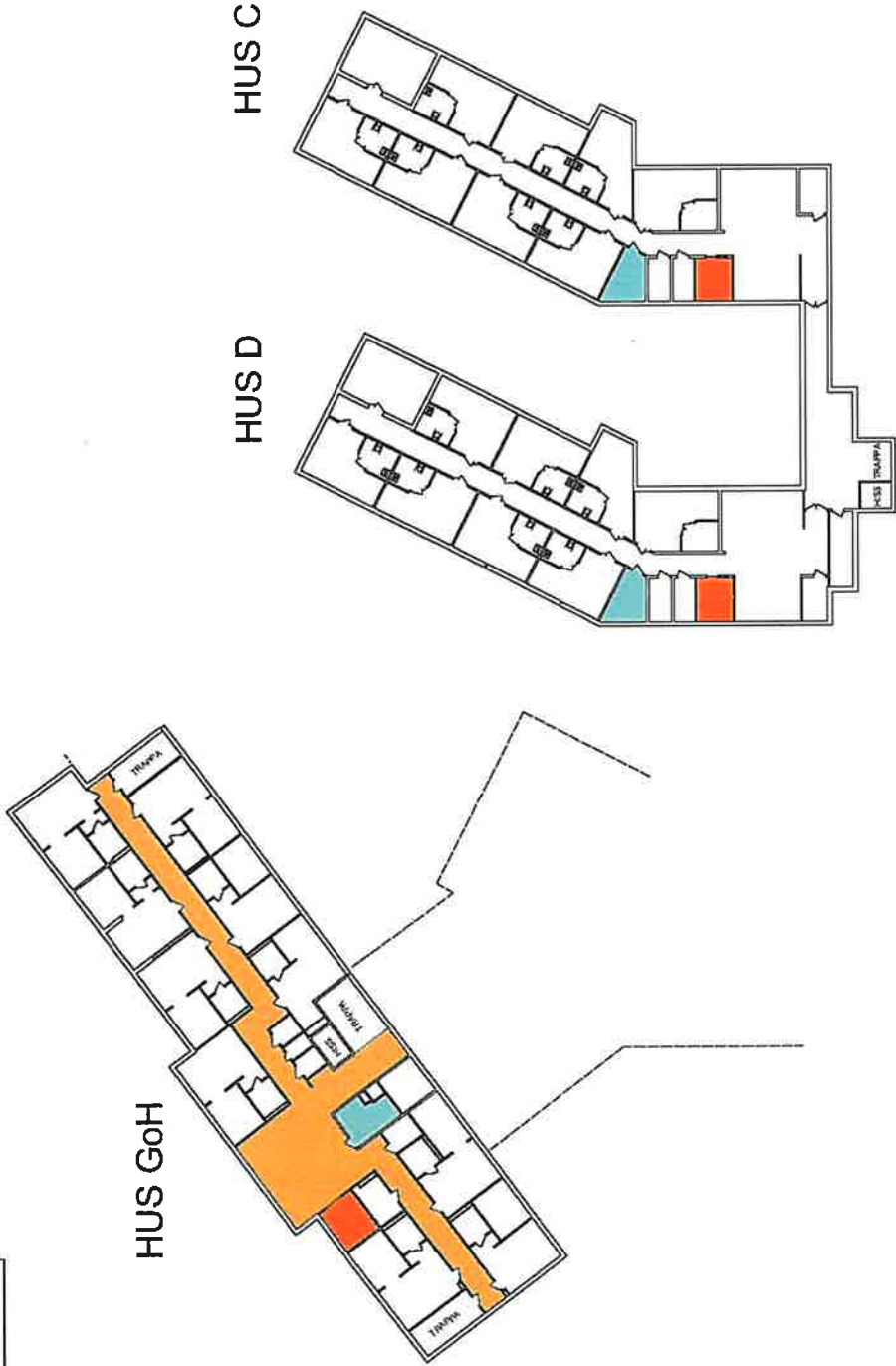
| | |
|---|-----------------------|
| RELATIONSHANDLING | |
| BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO | |
| SWECO | |
| Utvecklad av | THORN |
| Moduler | KARLSSON |
| ÅREBERGSKNING | PLAN 10, BOTTENVÄNING |
| Skala | A-40-1-010 |



PLAN 10, BOTTENVÄNING

A-40-1-010

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



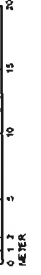
PLAN 11. VÄNING 1 TR

RELATIONSHANDLING

BIRGITTA GÅRDEN
KV. BRYGGAREN 1, RIMBO

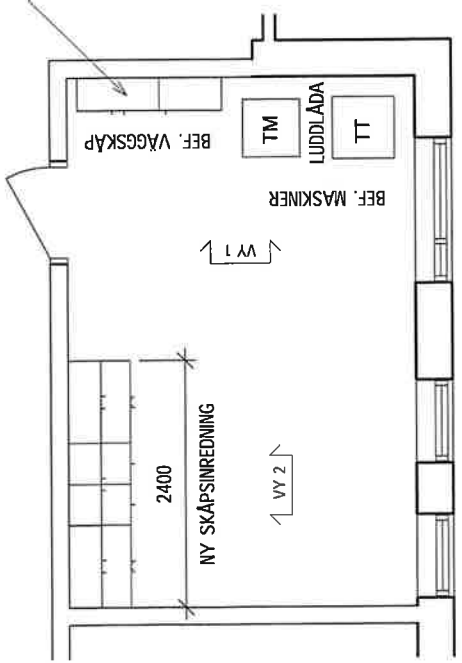


| | | | |
|-------------|----------------------------------|----------|--------------|
| Byrå | SWECO AB | Projekt | A-40-1-020 |
| Adress | Kungälvavägen 1, 411 33 Göteborg | Arkitekt | J. THORÉN |
| Objekt | 11. THORÉN | Byråchef | J. THORÉN |
| Datum | 2023-02-07 | Arkitekt | JANNA SKOLJA |
| Titel | AREABERÄKNING | Byråchef | J. THORÉN |
| Projektnamn | PLAN 11. VÄNING 1 TR | Byråchef | J. THORÉN |

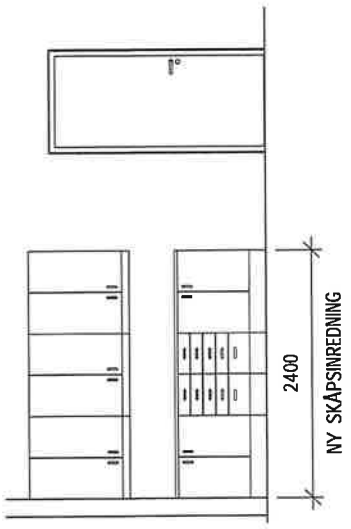


A-40-1-020

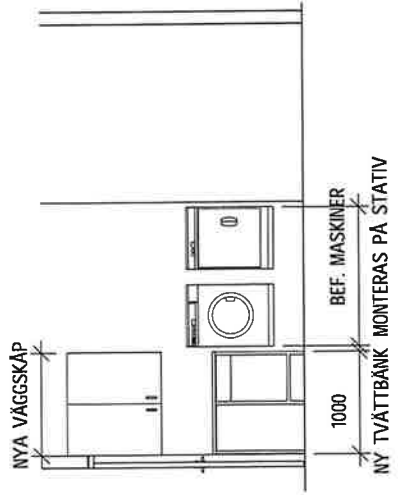
SKA VI FÖRESLÅ ATT AVD E
KOMPLETTERAS MED
HANDFAT OCH ELLER
UTSLAGSBACK UNDER
VÄGGSKÅP LIKA AVD E?



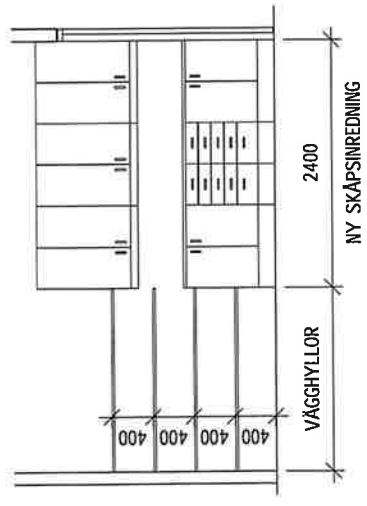
TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)



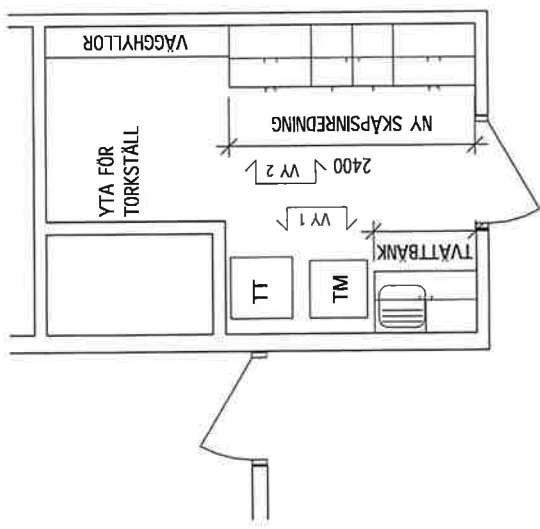
VY 1



VY 2

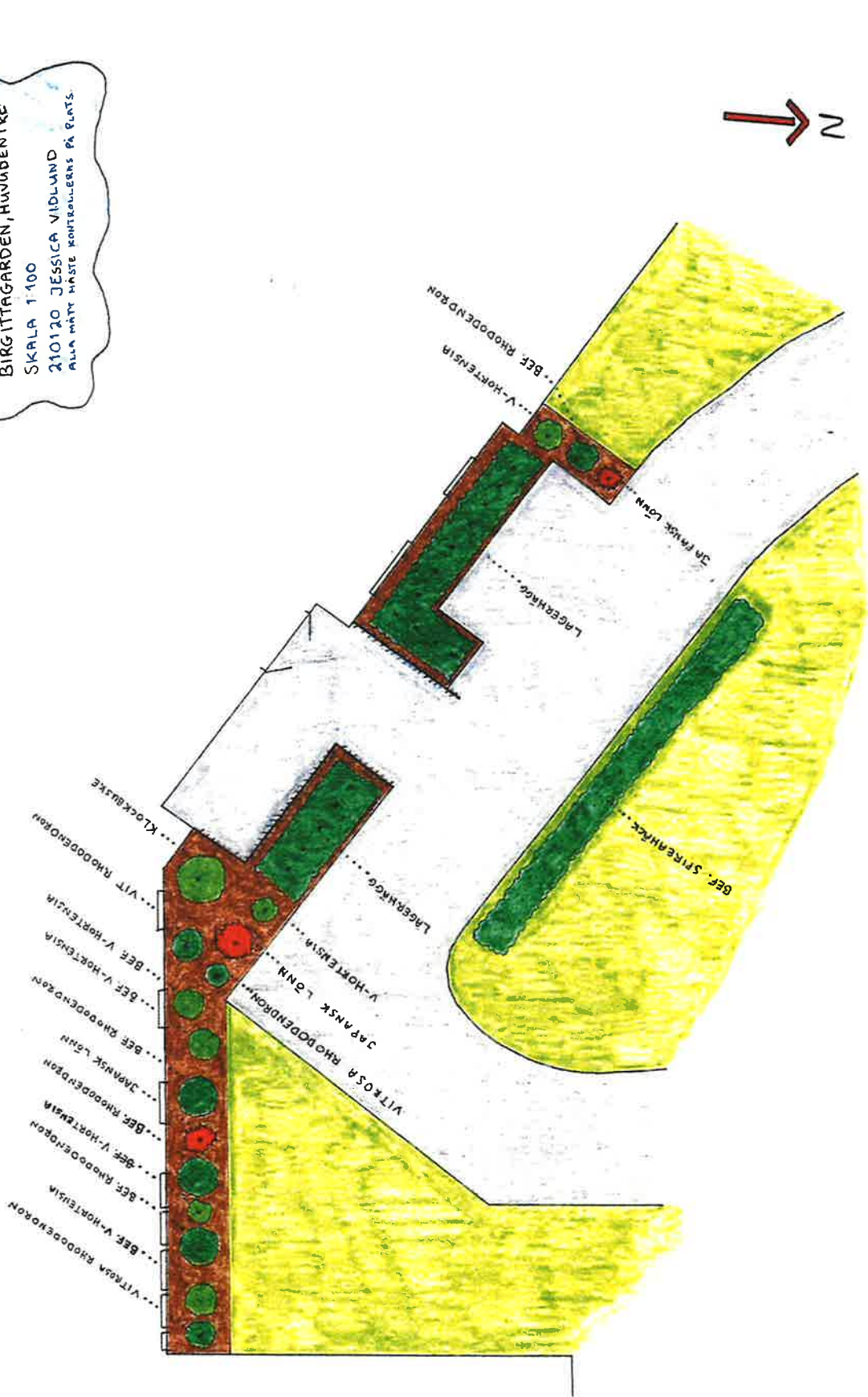


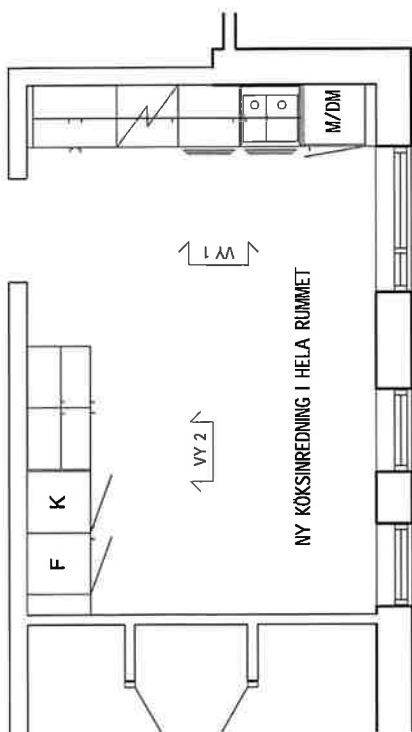
VY 1



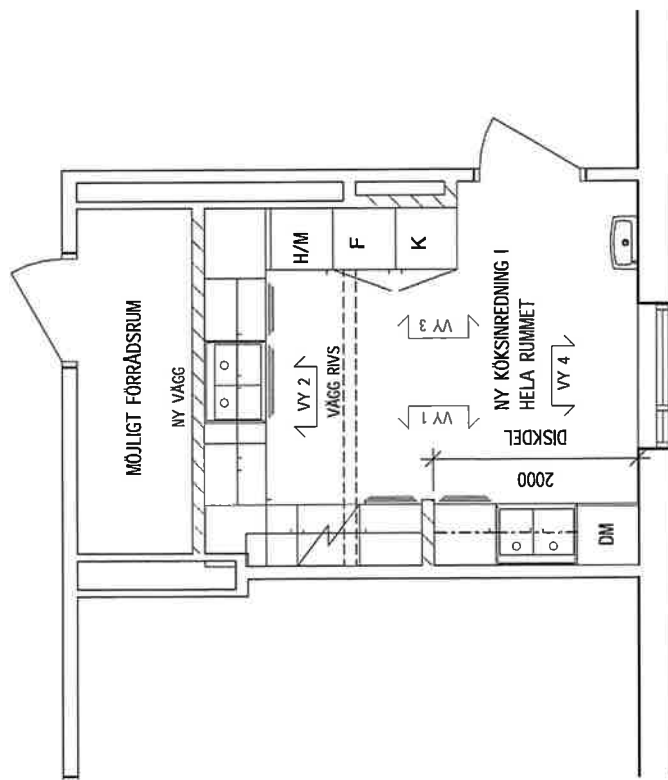
TVÄTTSTUGOR AVD G&H

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

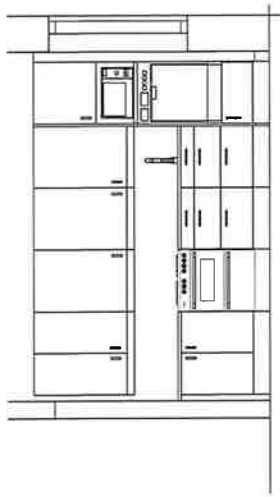




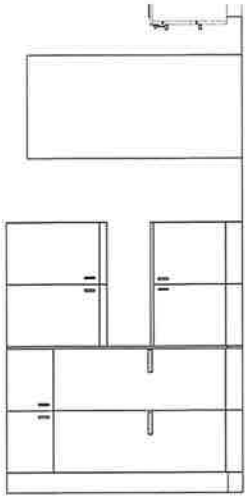
KÖK AVD A&F



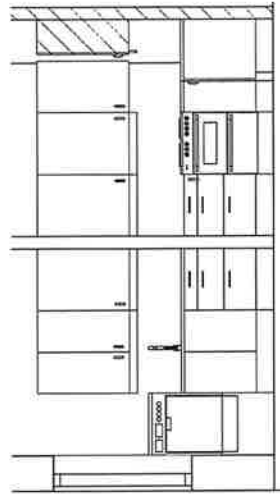
KÖK AVD G
 KÖK AVD H (SPEGLVÄNT)



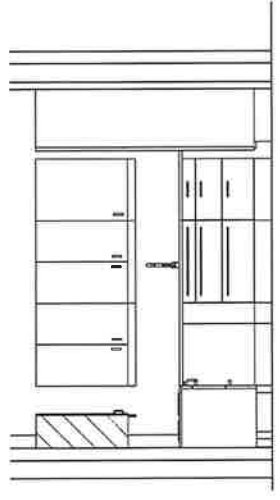
VY 1



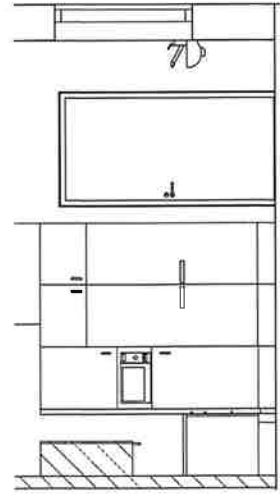
VY 2



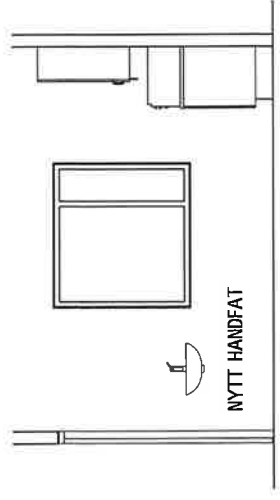
VY 1



VY 2



VY 3



VY 4

| | | |
|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 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/hyresvärdens ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillhör.
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 byggnadstillhör.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Hur gränsdragningslistan ska fyllas i | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Dörröppnare och dörrstängare | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Skyltar, skyltskåp | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Fönster och karmar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Markiser | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Lastintag/-kaj | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Finns ej |
| | Belysningsarmaturer | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Skyltbelysning | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Lokalen, invändigt | Ytskikt väggar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Ytskikt tak | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt golv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Dörröppnare och dörrstängare | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| ALLMÄNT forts. | | Underhållsansvar | | Utbytesansvar | | Anmärkning |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| | | Hv | Hg | Hv | Hg | |
| Lokalen, invändigt forts. | Fönster och karmar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Glaspartier i lokalen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Skyltar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Rulljalousier | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Fast belysning | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Särskilt anpassad belysning för verksamheten | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Våtrum | Sanitetsporcelain | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Duschar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt golv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt väggar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt tak | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Toalett | Sanitetsporcelain | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt golv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt väggar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt tak | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Pentry | Maskiner i kök och pentry | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Inredning som hyresvärden särskilt tillhanda- håller för verksam- heten | Vitvaror | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| INSTALLATIONER | | | | | | |
| Värme | Luftvärme | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Värmecentraler | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Värmeväxlare | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Värmeåtervinningssystem | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Övriga värmeanläggningar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Mätare | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

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

| INSTALLATIONER forts. | | Underhållsansvar | | Utbytesansvar | | Anmärkning |
|-------------------------------------|---|--|-------------------------------------|---|--|------------|
| | | Hv | Hg | Hv | Hg | |
| Hissar och rulltrappor forts. | Andra flyttanordningar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Tele- och datakom- munikation | Ledning för telefoni | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ledning för data | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ledning för bredband | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ledning för kabeltv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Anordningar för trådlös tv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Särskilda underhållsavtal | Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation: | | | Avtal tecknas av | | Anmärkning |
| | | | | Hv | Hg | |
| | Rulltrappor | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Personhiss | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Varuhiss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Kylaggregat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Fjärrkyla | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ventilation | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Underskrift | Ort/datum: Norrköping 2022-10- | | | Ort/datum: Norrköping 2022-10- | | |
| | Hysesvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB | | | Hysesvärdens namn: Norrköping Kommun | | |
| | Namnsteckning(firmatecknare/ombud): | <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | | Namnsteckning(firmatecknare/ombud): | <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | |
| | Namnförtydligande: Martin Hagman | | | Namnförtydligande: | | |



NORRTÄLJE
KOMMUN

Preliminär Hyreskalkyl (interna avtal)

Objekt **Birgittagården**
Kvm 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) | 6692 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| 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% | 60 | - kr | - kr |
| 2 (15) | Storkök | 0% | 15 | - kr | - kr |
| 3 (40) | El, VS | 21% | 40 | - kr | - kr |
| 4 (40) | Fasad, Yttertak, Fönster | 10% | 40 | - kr | - kr |
| 5 (20) | Ventilation, S&Ö, Hiss | 6% | 20 | - kr | - kr |
| 6 (10) | Inre ytskikt, HG-anpassningar | 3% | 10 | - kr | - kr |
| 7 (40) | Restpost | 5% | 40 | - 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 |

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-

Martin Hagman
Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje 2022-10-

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 | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader | | | | |
| 7. Lokalens skick | Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. | | | Bilaga: | |
| 8. Lokalens storlek och omfattning | Areatyp BRA | Plan 0-2 | ca m ² 6 692 | Areatyp Plan | ca m ² |
| | | | | | |
| | Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). | | | | Bilaga: 5 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning | <input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt | <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat | <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för <u>30</u> bil(ar) | <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) |
| 9. Inredning | Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga | | | Bilaga: | |
| 10. Underhåll | <input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärdens eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärdens eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 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 hyresvärdens rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. | | | | |
| | Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärdens för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. | | | | |
| Allmänna och gemensamma utrymmen | <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga | | | Bilaga: | |
| 11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation | <input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen | | | | |
| | bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> 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

| | | | |
|---|---|---|-------------------------|
| <p>12. Skyltar, markiser m.m.</p> | <p>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.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärdens 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p> | <p>Bilaga:</p> | |
| <p>13. Hyra</p> | <p>Kronor 8 643 000 per år exklusive nedan markerade tillägg</p> | | |
| <p>14. Index</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p> | <p>Bilaga: 3</p> | |
| <p>15. Fastighetsskatt</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.</p> | <p><input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p> | <p>Bilaga: 4</p> |
| <p>16. Driftskostnader</p> | <p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> | <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> | |
| <p>17. Mätare</p> | <p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> | | |
| <p>18. Avfalls- hantering</p> | <p>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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> 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. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktstecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p> | <p>Bilaga:</p> | |
| <p>19. Snöröjning och sandning</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p> | <p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p> | <p>Bilaga:</p> |
| <p>20. Oförutsedda kostnader</p> | <p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>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.</p> | | |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | |
|---|---|---------------------|-----------------------------------|
| <p>21. Mervärdesskatt (moms)</p> <p>Hyresgästens momsplikt</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p> | <p>Hyresvärdens debiterar utöver hyran även moms baserat på de gemensamma ytorna i fastigheten.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärdens väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>Om hyresvärdens 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 jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärdens 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.</p> | | |
| <p>22. Hyrans betalning</p> | <p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> | <p>PlusGiro nr:</p> | <p>BankGiro nr: 5090-6247</p> |
| <p>23. Ränta, betalningspåminnelse</p> | <p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p> | | |
| <p>24. Nedsättning av hyra</p> <p>Avtalat skick m.m</p> <p>Sedvanligt underhåll</p> | <p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.</p> <p><input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.</p> | | |
| <p>25. Miljöpåverkan</p> | <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p> | | |
| <p>26. Revisionsbesiktningar</p> | <p>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 hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.</p> | | |
| <p>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</p> | <p>Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som företräder hyresvärdens 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.</p> | | |
| <p>28. PBL-avgifter</p> | <p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärdens till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärdens betala ersättning med motsvarande belopp.</p> | | |
| <p>29. Brandskydd</p> | <p><input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.</p> | | |
| <p>30. Myndighetskrav m.m.</p> | <p><input type="checkbox"/> Hyresvärdens 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 eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärdens om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska samråda med hyresvärdens innan åtgärder vidtas.</p> | | |
| <p>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</p> <p>Byggvarudeklaration</p> | <p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärdens utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen ska bereda hyresvärdens insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärdens till byggmöten och när hyresvärdens begär det, ge hyresvärdens 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 skäligen omfattning ersätta hyresvärdens om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.</p> <p>Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p> | | |

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 <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> 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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. | Bilaga: _____ |
| 34. Yttre åverkan | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. | Bilaga: _____ |
| 39. Särskilda bestämmelser | Särskilda villkor Gränsdragningslista Indexklausul Fastighetsskatteklausul Ritningar | Bilaga: 1 Bilaga: 2 Bilaga: 3 Bilaga: 4 Bilaga: 5 Bilaga: Bilaga: |
| 40. Underskrift | Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. Ort/datum: Norrtälje 2022-10-_____ Hyresvärdens namn: Reflex Vårdfastigheter AB Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Martin Hagman | Ort/datum: Norrtälje 2022-10-_____ Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt 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.

Hyresvärderna 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 gränsdragningslistan ska fyllas i | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 skäligen kostnad. |
|--------------|--|

| ALLMÄNT | | Underhållsansvar | | Utbytesansvar | | Anmärkning |
|--------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| | | Hv | Hg | Hv | Hg | |
| Lokalen, utvändigt | Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Dörröppnare och dörrstängare | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Skyltar, skyltskåp | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Fönster och karmar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Markiser | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Lastintag/-kaj | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Finns ej |
| | Belysningsarmaturer | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Skyltbelysning | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Lokalen, invändigt | Ytskikt väggar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | HG bär kostnad vid åverkan |
| | Ytskikt tak | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt golv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Dörröppnare och dörrstängare | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| ALLMÄNT forts. | | Underhållsansvar | | Utbytesansvar | | Anmärkning |
|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| | | Hv | Hg | Hv | Hg | |
| Lokalen, invändigt forts. | Fönster och karmar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Glaspartier i lokalen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Skyltar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Rulljalousier | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Fast belysning | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Särskilt anpassad belysning för verksamheten | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Våtrum | Sanitetsporcelain | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Duschar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt golv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt väggar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt tak | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Toalett | Sanitetsporcelain | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt golv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt väggar | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ytskikt tak | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Pentry | Maskiner i kök och pentry | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Inredning som hyresvärden särskilt tillhand- håller för verksam- heten | Vitvaror | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| INSTALLATIONER | | | | | | |
| Värme | Luftvärme | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Värmecentraler | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Värmeväxlare | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Värmeåtervinningssystem | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Övriga värmeanläggningar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Mätare | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

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

| INSTALLATIONER forts. | | Underhållsansvar | | Utbytesansvar | | Anmärkning |
|-------------------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------------|--|------------|
| | | Hv | Hg | Hv | Hg | |
| Hissar och rulltrappor forts. | Andra flyttanordningar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Tele- och datakom- munikation | Ledning för telefoni | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ledning för data | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ledning för bredband | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Ledning för kabeltv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Anordningar för trådlös tv | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Särskilda underhållsavtal | Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation: | | | Avtal tecknas av | | Anmärkning |
| | | | | Hv | Hg | |
| | Rulltrappor | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Personhiss | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Varuhiss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Kylaggregat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Fjärrkyla | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Ventilation | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Underskrift | Ort/datum: Norrtälje 2022-10- | Ort/datum: Norrtälje 2022-10- | | | | |
| | Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB | Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun | | | | |
| | Namnteckning(firmatecknare/ombud): | <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud): | | <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> <u>75</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>6 482 250</u> kronor. <input type="checkbox"/> _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra <u>8 643 000</u> 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2022</u> . Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul. | |
| Underskrift | Ort/datum: Norrtälje 2022-04- | Ort/datum: Norrtälje 2022-04- |
| | Hyresvärdens namn: Riflex Vårdfastigheter AB | Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun |
| | Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | Namn-förtydligande: Martin Hagman | Namn-förtydligande: |

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

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 | <p>Tillämplighet alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till Hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> | |
| Underskrift | Ort/datum: Norrtälje 2022-10- | Ort/datum: Norrtälje 2022-10- |
| | Hyresvärdens namn Riflex Vårdfastigheter AB | Hyresgästens namn Norrtälje kommun |
| | Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | Namnförtydligande Martin Hagman | Namnförtydligande: |

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



HUS M

HUS GoH

HUS D

HUS C

HUS B

HUS F

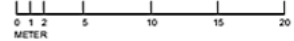
HUS E

HUS K

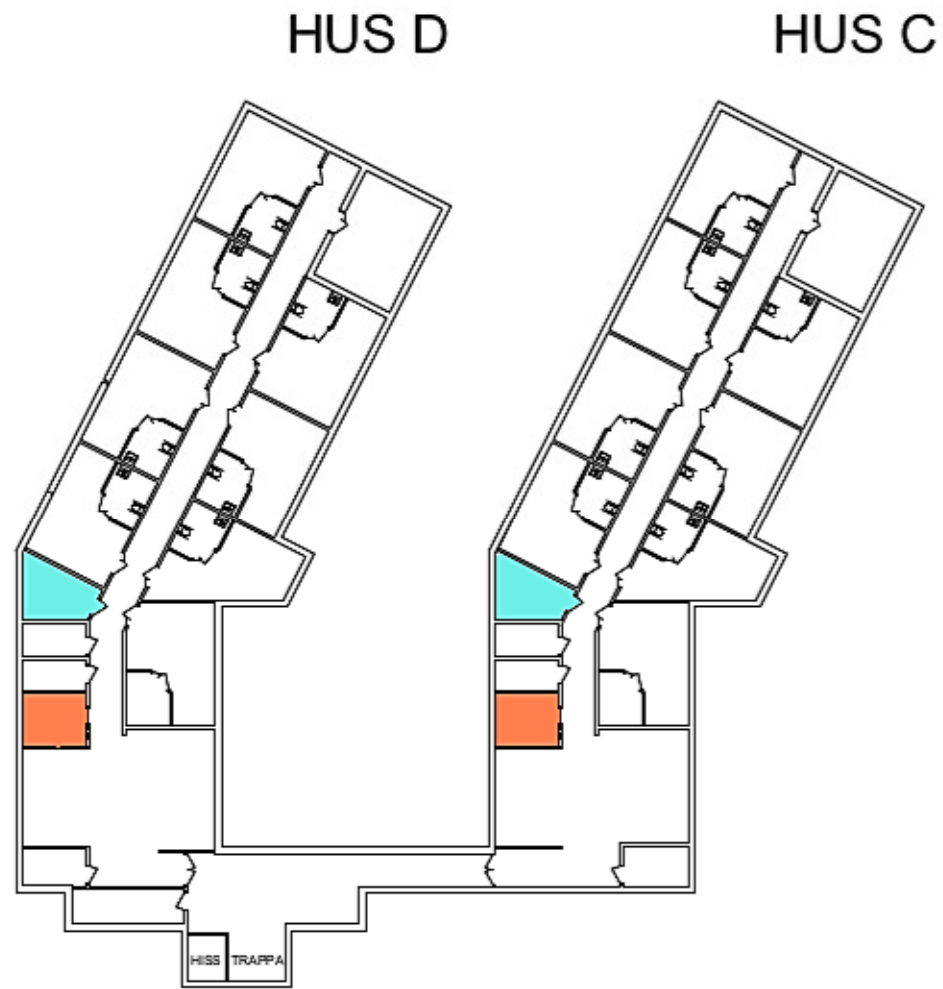
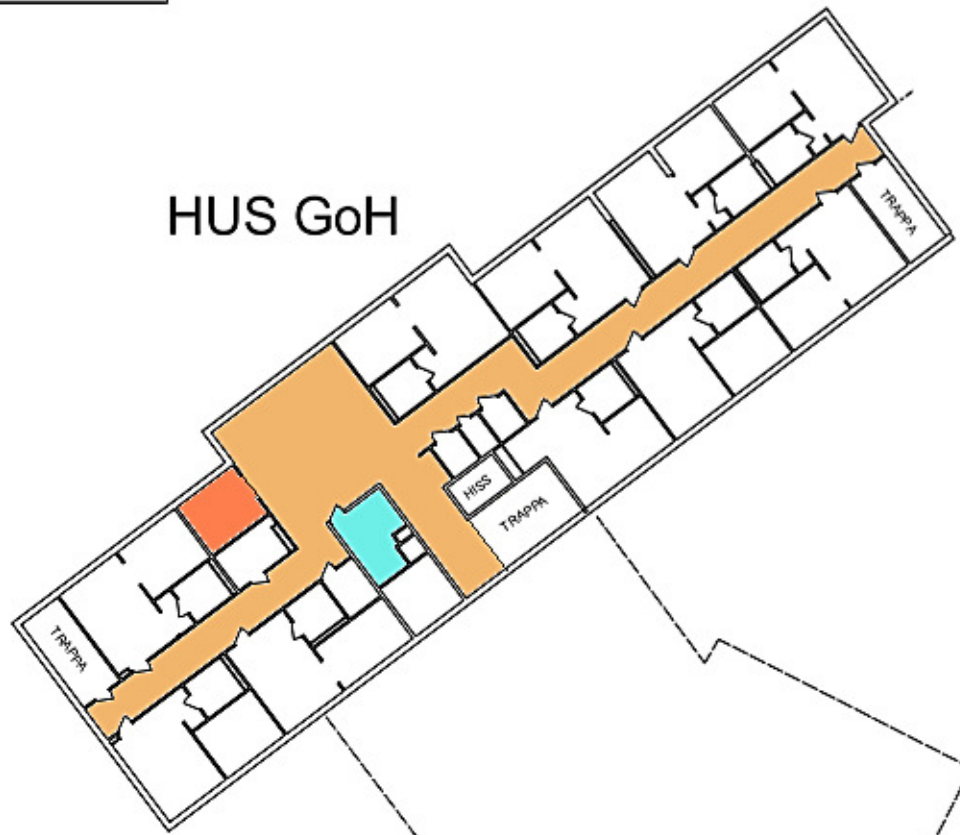
HUS A

PLAN 10, BOTTENVÄNING

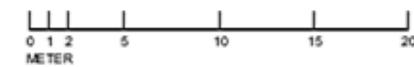
| | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| RELATIONSHANDLING | | | |
| BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO | | | |
| sweco | | | |
| <small>Sweco Sverige AB</small> | <small>Sweco Architects</small> | <small>Telefon +46 83950 00</small> | <small>www.sweco.se</small> |
| <small>03038204</small> | <small>M. THORIN</small> | <small>M. THORIN</small> | |
| <small>2022-02-07</small> | <small>ANNA NÄSHOLM</small> | | |
| AREABERÄKNING PLAN 10, BOTTENVÄNING | | | |
| <small>1:1</small> | <small>A1 = 1200</small> | <small>A-40-1-010</small> | |



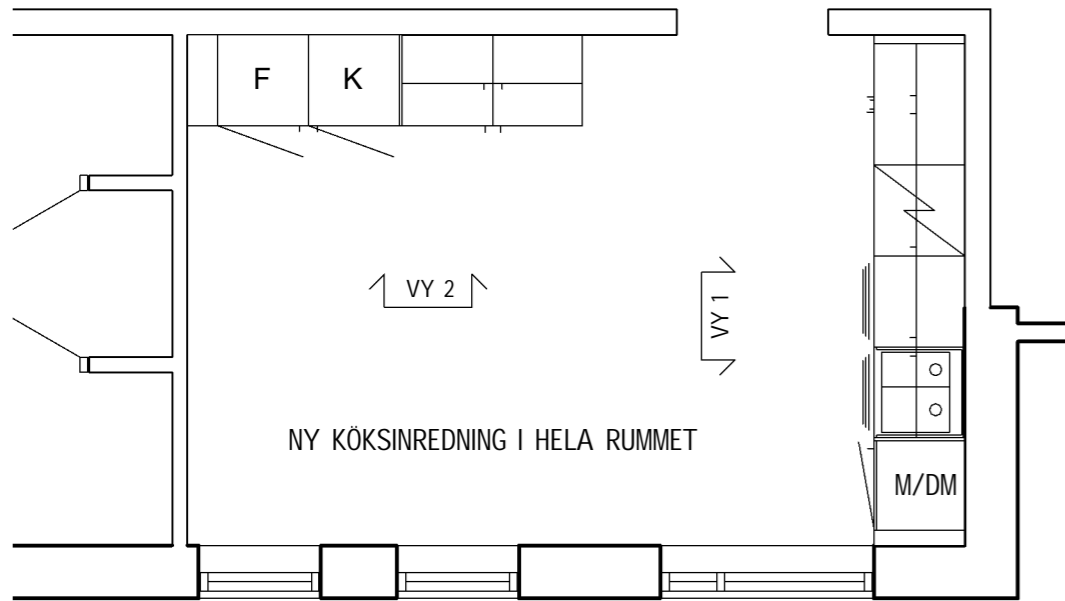
- Omläggning av golv
- Placering av kök
- Placering av tvättstugor
- Nya omklädningsrum



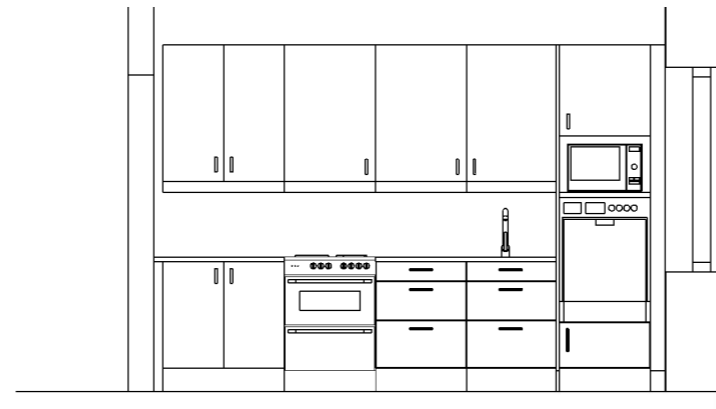
PLAN 11, VÅNING 1 TR



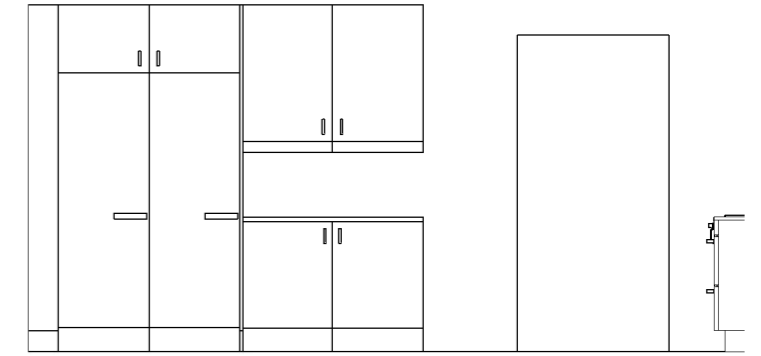
| | | |
|--|---|--|
| RELATIONSHANDLING | | |
| BIRGITTA GÅRDEN KV. BRYGGAREN 1, RIMBO | | |
| SWECO | | |
| <small>Sweco Sverige AB Sweco Architects</small> | | |
| <small>Projektnummer</small> 30038204 | <small>Projektförman</small> M. THORIN | <small>Projekterare</small> M. THORIN |
| <small>Datum</small> 2022-02-07 | <small>Revisör</small> ANNA NÅSHOLM | |
| AREABERÄKNING PLAN 11, VÅNING 1 TR. | | |
| <small>Skala</small> A1 = 1200 | <small>Projekt</small> A-40-1-020 | |



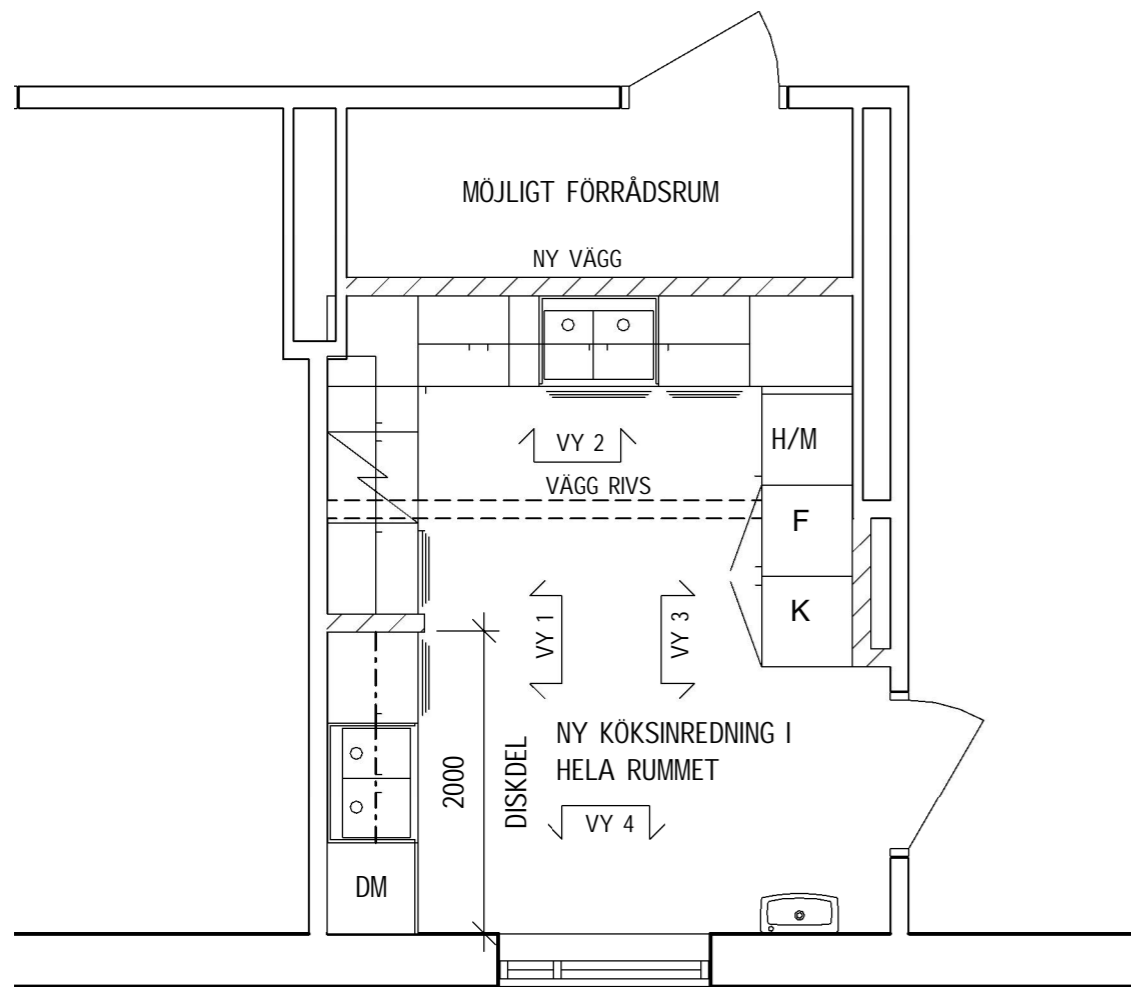
KÖK AVD A&F



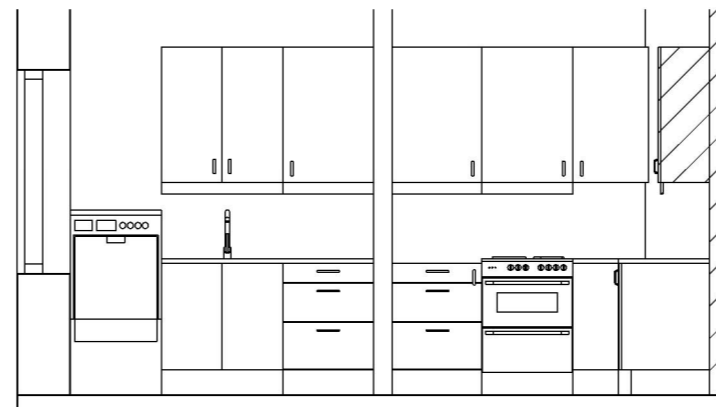
VY 1



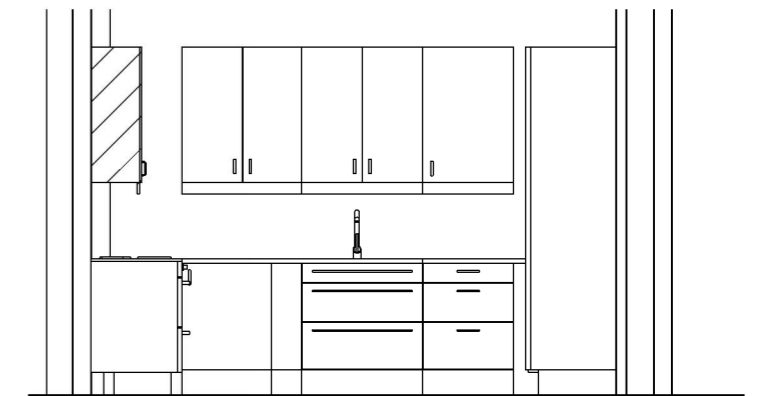
VY 2



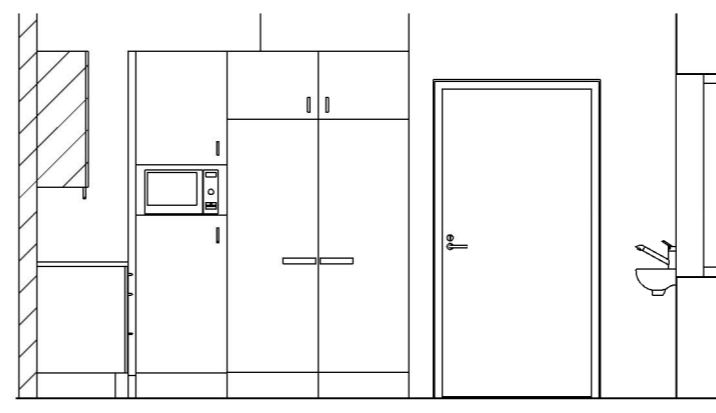
KÖK AVD G
KÖK AVD H (SPEGLVÄNT)



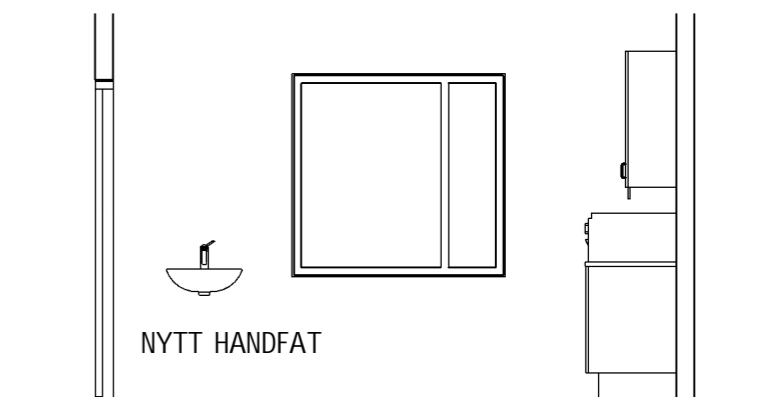
VY 1



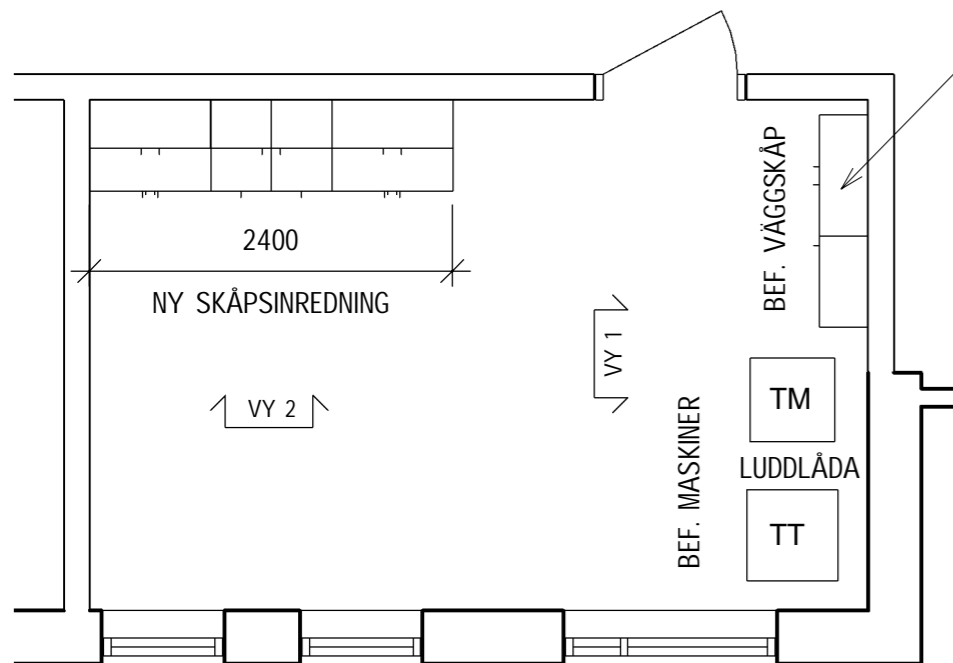
VY 2



VY 3

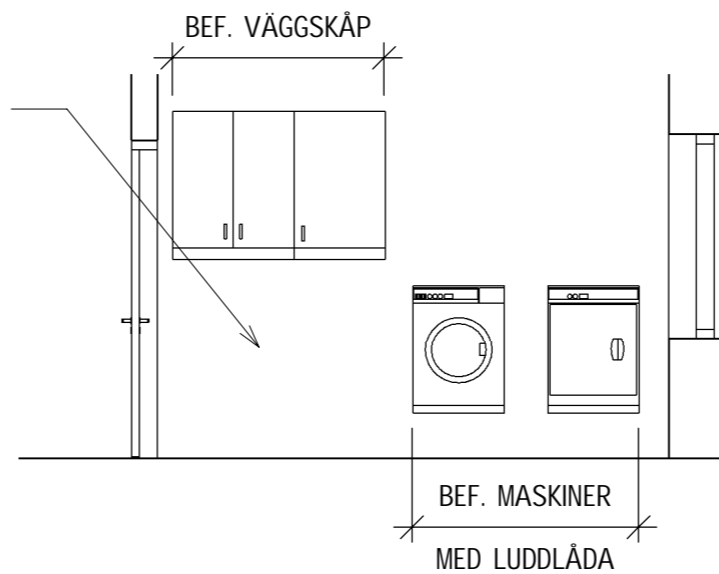


VY 4

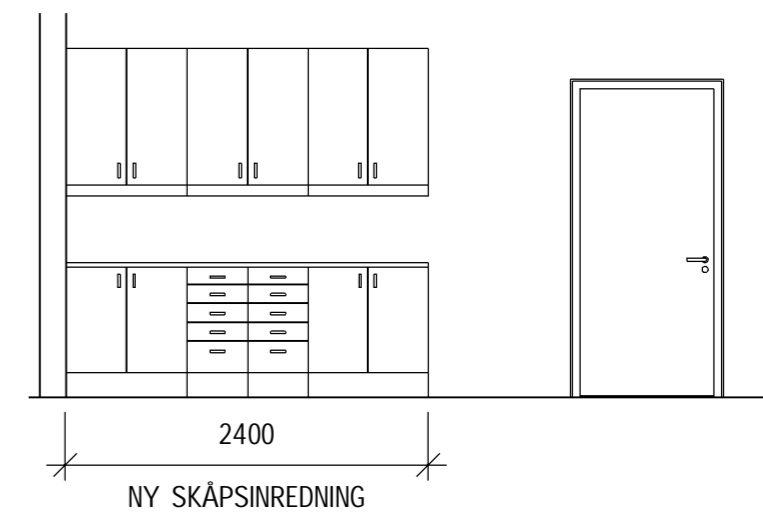


TVÄTTSTUGOR AVD B&E
(TVÄTTSTUGA I AVD B ÄR SPEGELVÄND)

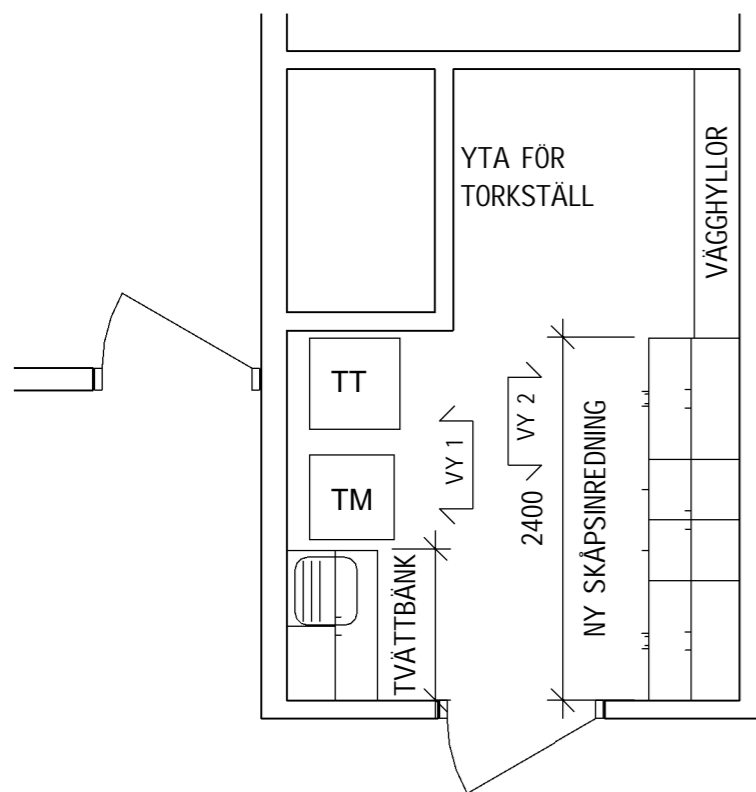
SKA VI FÖRESLÅ ATT AVD E
KOMPLETTERAS MED
HANDFAT OCH ELLER
UTSLAGSBACK UNDER
VÄGGSKÅP LIKA AVD E?



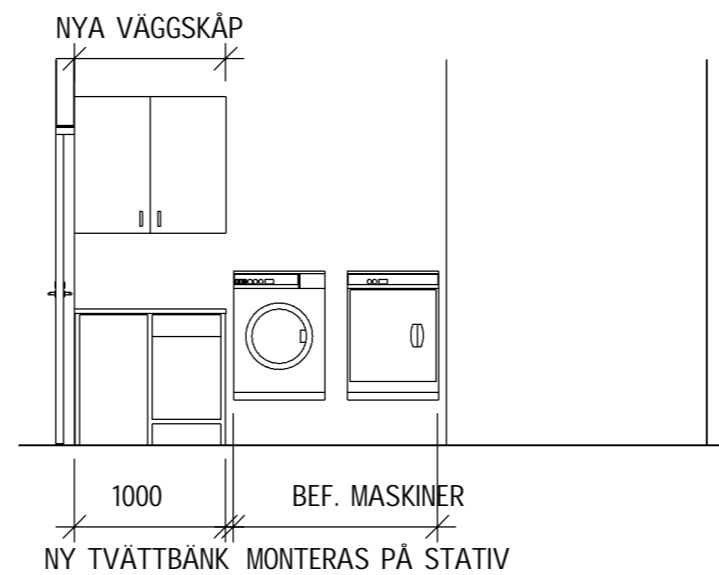
VY 1



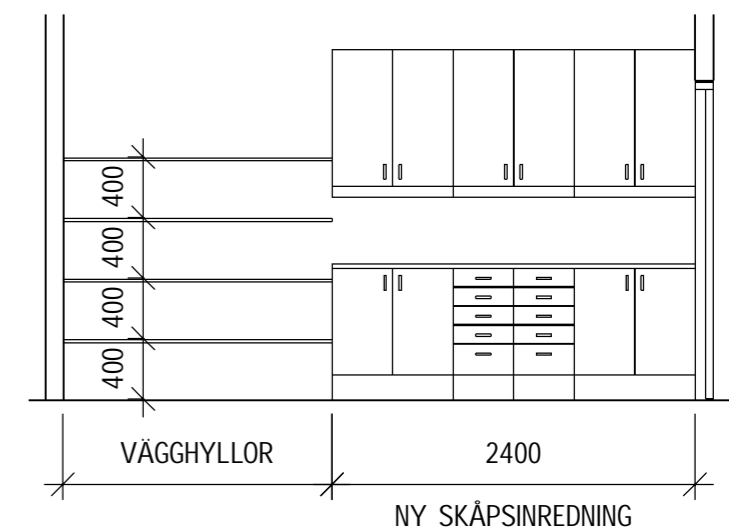
VY 2



TVÄTTSTUGOR AVD G&H



VY 1



VY 2

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

