

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-09-05

Diarienummer:
KSN-2025-02575

Handläggare:
Jonathan Lindström

Nytt hyresavtal för Karl-Johansgården

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna nytt hyresavtal för Karl-Johansgården enligt bilaga 1, samt
2. **att** godkänna en avvikelse för den slutliga hyran om upp till fem procent i förhållande till vad som anges i hyresavtalet.

Ärendet

Uppsala kommun håller på att handla upp en byggentreprenad för renovering och ombyggnation av äldreboendet Karl-Johansgården som ägs av fastighetsägaren Rikshem. Beslut om att handla upp en byggentreprenad fattades av kommunstyrelsen 20 augusti 2025 (§235). När upphandlingen är genomförd och entreprenör tilldelad kommer entreprenadavtalet överlåtas till Rikshem.

Uppsala kommun har parallellt med framtagandet av upphandlingsunderlaget förhandlat fram ett nytt hyresavtal med Rikshem som avser kommande inhyrning av Karl-Johansgården. Detta för att anpassa hyresnivån till renoveringen och önskemål om lokalernas utformning som framkommit i projektplaneringen.

I samband med projekteringen av planerad ombyggnation har en översyn gjorts av lokalernas area samt ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst.

Beredning

Ärendet har beretts inom kommunledningskontoret.

Föredragning

En statusbesiktning gjordes av Karl-Johansgården under 2021 på initiativ av Uppsala kommun, där konstaterades att Karl-Johansgårdens många tekniska system och stomkomplettering har passerat sin tekniska livslängd och behovet av en omfattande renovering är nödvändig. Besiktningen överlämnades därefter till Rikshem som påbörjade sin planering för underhåll av byggnaderna. I samband med att statusbesiktningen gjordes, utförde Uppsala kommun funktionsanalyser och intervjuer med personal samt boende. Analyserna och intervjuerna jämfördes mot vad Uppsala kommuns funktionsprogram för särskilda boenden för äldre ställer för krav. Jämförelsen visade att många funktioner som är av betydelse för personal och de boende saknas för att ändamålsenlig äldreomsorg ska kunna bedrivas i lokalerna. Resultatet av besiktningen och analyserna innebär att Uppsala kommun och Rikshem startade ett gemensamt projekt för att tillsammans kunna åtgärda de identifiera bristerna.

Ombyggnationen innebär bland annat att tillskapa ytterligare en avdelning med nio lägenheter och nya gemensamhetsytor för boende. Åtgärder som relaterar till arbetsmiljö och boendemiljö omhändertas. Åtgärder som planeras i ombyggnationen görs för att förbättra både för personal och boende. En ombyggnation är också positivt ur ett klimatperspektiv där vi kan bevara och återbruka sådant som bedömts vara i bra skick och inte behöver rivas.

I projektplaneringen har även en uppdaterad inmätning gjorts av byggnaden som preciserar vilka ytor som ska ingå i Uppsala kommuns inhyrning.

Ekonomiska konsekvenser

Idag uppgår hyreskostnaden till 13,5 miljoner kronor per år, vilket motsvarar en hyresnivå om 2050 kronor per kvadratmeter och år.

Det nya hyresavtalet som träder i kraft när projektet är avslutat har en hyrestid om 20 år med en årlig hyreskostnad om 23,7 miljoner kronor, vilket motsvarar en hyresnivå om 2901 kronor per kvadratmeter och år. Det innebär en ökning om 851 kronor per kvadratmeter och år. För perioden 2025-12-01 till och med en månad efter att slutbesiktning har skett och slutbesked erhållits kommer hyra utgå med 40 procent av kontrakterad hyra enligt befintligt hyresavtal.

Den slutgiltiga hyresnivån kan komma att avvika från den i hyresavtalet angivna. Kommunstyrelsen föreslås godkänna en avvikelse om upp till fem procent för den slutgiltiga hyresnivån i förhållande till den i hyresavtalet angivna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterat 5 september 2025
- Bilaga 1, Hyresavtal Karl Johangården inkl. samtliga bilagor 2025-09-05
- Bilaga 2, Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 2025-08-20

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och
biträdande stadsdirektör

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

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Rikshem Attika AB	556856-2903

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Uppsala kommun	212000-3005
Aviseringsadress	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Uppsala	Svartbäcken 36:45	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Svartbäcksgatan 52C		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Vård- och omsorgsboende för äldre

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 1

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
prel. 2027-12-01	prel. 2047-11-30

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 18 månader före den avtalade hyrestidens utgång.
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☒ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga 2

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
LOA	K-4	8177				8177
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 3

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 23 723 362 kr exkl moms per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 5

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 6

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ EI ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

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

14. Mätare

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

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

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

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

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

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga 4

17. Oförutsedda kostnader

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

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

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

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

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

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)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

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

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

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr BankGiro nr Enligt avi

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

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

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

☒ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga 1

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 4

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 4

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 4

24. Skyltar, markiser m.m.

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

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

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

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad 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 1

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 7a,7b

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

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

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

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

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 1

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

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

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

33. Försäkringar

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

☒ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga1

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.

Bilaga1

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.

Bilaga8

39. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser	Bilaga	1
Genomförandeavtal	Bilaga	2
Ritningar	Bilaga	3
Gränsdragningslista	Bilaga	4
Index- och fastighetsskatteklausul	Bilaga	5,6
Brandskyddsklausul och gränsdragning brand	Bilaga	7a,7b
Personuppgiftsklausul	Bilaga	8

40. Underskrift

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

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn Rikshem Attika AB	Hyresgästens namn Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

BILAGA 1 – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

för hyresavtal 2281-5206004-2 mellan

RIKSHEM ATTIKA AB

och

UPPSALA KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNT.....	3
2	KONTRAKTSHANDLINGAR	3
3	VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET	4
4	LOKALENS SKICK, UTFORMNING OCH ÄNDAMÅL	4
5	HYRESTID M.M.	5
6	HYRA	5
7	FASTIGHETSSKATT	6
8	MERVÄRDESSKATT	6
9	DRIFT OCH UNDERHÅLL	7
10	LEDNINGAR FÖR DATAKOMMUNIKATION OCH SPRIDNINGSNÄT	8
11	MYNDIGHETSTILLSTÅND	8
12	MILJÖ M.M.....	8
13	AVBROTT OCH STÖRNINGAR.....	9
14	SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN	10
15	FÖRSÄKRINGAR.....	10
16	ÄNDRINGAR I LOKALEN.....	11
17	BRANDSKYDD	12
18	ORDNINGSFÖRESKRIFTER.....	12
19	AVFLYTTNING.....	13
20	ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.	13
21	ANDRAHANDSUTHYRNING, ÖVERLÅTELSE OCH INSKRIVNING	14
22	PANTSÄTTNING.....	14
23	FORCE MAJEURE.....	14
24	ANSVAR FÖR PERSONUPPGIFTER.....	14
25	MEDDELANDE.....	14
26	SEKRETESS.....	15
27	AVTALSINNEHÅLL, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	15
28	TVIST	16

1 ALLMÄNT

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser ("**Särskilda bestämmelser**") utgör Bilaga 1 till hyresavtal med kontraktsnummer 2281-5206004-2 mellan Rikshem Attika AB, org.nr 556856–2903, ("**Hyresvärden**") och Uppsala kommun, org.nr 212000–3005, ("**Hyresgästen**") avseende lokaler inom fastigheten Uppsala Svartbäcken 36:45 ("**Fastigheten**"). Hyresvärden och Hyresgästen benämns i det följande "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".
- 1.2 Hyresvärden ska, i enlighet med till Hyresavtalet bifogat genomförandeavtal inklusive underbilagor ("**Genomförandeavtalet**") samt bifogade ritningar, iordningställa en lokal med tillhörande markytor på Fastigheten inom vilken Hyresgästen ska bedriva Verksamheten (såsom definierad i punkt 4.1 nedan) ("**Lokalen**"). Genomförandeavtalet upphör automatiskt att gälla och utgår därmed ur Hyresavtalet på sätt och vid tidpunkt som anges i punkt 1.4 i Genomförandeavtalet.
- 1.3 Mellan Parterna gäller sedan den 10 december 1998 två hyresavtal (numrerade 2081-1-4-6001 och 2081-1-4-6004) avseende delar av Lokalen ("**Befintliga hyresavtalen**"). Parterna har enats om att detta Hyresavtal (såsom definierat i punkt 2.2 nedan) ska ersätta de Befintliga hyresavtalen inklusive samtliga bilagor, tillägg- och/eller ändringar därtill, såväl skriftliga som muntliga, per den Definitiva Tillträdesdagen (såsom definierad i Bilaga 2) varvid de Befintliga hyresavtalen upphör att gälla.
- 1.4 Genom undertecknande av Hyresavtalet förbinder sig Hyresvärden att hyra ut, och Hyresgästen att hyra, Lokalen i enlighet med de villkor som anges i Hyresavtalet.

2 KONTRAKTSHANDLINGAR

- 2.1 Villkoren för avtalsförhållandet regleras i nedan angivna kontraktshandlingar (inklusive eventuella underbilagor):
 1. Särskilda bestämmelser, Bilaga 1
 2. Fastighetsägarnas hyreskontraktsformulär ("**Formuläret**")
 3. Genomförandeavtalet, Bilaga 2 ("**Genomförandeavtalet**")
 4. Ritningar, Bilaga 3
 5. Gränsdragningslista, Bilaga 4 ("**Gränsdragningslistan**")
 6. Index, Bilaga 5
 7. Fastighetsskatt, Bilaga 6
 8. Brandskyddsklausul, Bilaga 7a
 9. Gränsdragningslista brand, Bilaga 7b
 10. Personuppgifter, Bilaga 8

- 2.2 Kontraktshandlingarna ovan utgör tillsammans Parternas hyresavtal ("**Hyresavtalet**"). Kontraktshandlingarna kompletterar varandra. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan vad som anges i Formuläret och i bilagorna ska vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan bilagorna ska de gälla i ovan angiven inbördes ordning såvida inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

3 VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

- 3.1 Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av att:

- (i) erforderliga beslut för tecknande av Hyresavtalet fattas inom Hyresvärdens, respektive Hyresgästens, koncern;
- (ii) erforderliga myndighetstillstånd för Projektet (såsom definierat i Genomförandeavtalet) erhålls och vinner laga kraft;
- (iii) inkomna anbud, efter minst två (2) upphandlingar av Entreprenaden i enlighet med vad som anges i Genomförandeavtalet, inte överstiger Hyresvärdens, till Hyresgästen kommunicerad, budget och att fler än ett (1) giltigt anbud inkommit.

- 3.2 Om ovan nämnda villkor inte är uppfyllda senast den 2026-06-30 ska Hyresavtalet omedelbart upphöra att gälla, såvida inte Parterna skriftligen kommit överens om en förlängning eller den Part som inte svarar för utestående villkor skriftligen meddelar att denne avstår från att göra villkoret gällande. Om Hyresavtalet blir utan verkan enligt ovan ska eventuella prestationer som utväxlats mellan Parterna återgå. Oaktat detta ska nedlagda projekteringskostnader delas lika (50/50) mellan Parterna i händelse av Hyresavtalets upphörande på grund av att villkor enligt punkt (iv) ovan inte uppfyllts. Parterna ska i övrigt inte ha några krav på varandra hänförliga till Hyresavtalet förutom vad som uttryckligen anges i Genomförandeavtalet och tidigare tecknad avsiktsförklaring.

4 LOKALENS SKICK, UTFORMNING OCH ÄNDAMÅL

- 4.1 Lokalen ska användas för vård- och omsorgsboende för äldre ("**Verksamheten**"). Det åligger Hyresgästen att aktivt bedriva Verksamheten under hyresförhållandet. Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen inte bedriver annan verksamhet än Verksamheten inom Lokalen.
- 4.2 Lokalens huvudsakliga omfattning och utformning framgår av de preliminära ritningarna, Bilaga 3.

- 4.3 Lokalen uthyres i av Hyresvärden i ordningställt avtalat skick enligt vad som framgår av Genomförandeavtalet och i huvudsak enligt de preliminära ritningarna (Bilaga 3), sådana ritningar som tillkommer under Projektets genomförande samt eventuella ändrings- och tilläggsarbeten som överenskommits i enlighet med Genomförandeavtalet. Samtliga ändrings- och tilläggsarbeten överenskomna i enlighet med Genomförandeavtalet utgör avtalat skick. Vad som anges i denna punkt 4.3 avseende Lokalens skick på den Definitiva Tillträdesdagen (såsom definierad i Genomförandeavtalet) inskränker inte Hyresvärdens rätt att vidta nödvändiga ändringsåtgärder i Lokalen och på Fastigheten. Inte heller Hyresvärdens rätt att företa ändringar på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter inskränks. Nämnade nödvändiga ändringsåtgärder ska föregås av information till, och samråd med, Hyresgästen innan val av lösning sker, varvid skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål. Det noteras vidare att ritningarna i Bilaga 3 är preliminära och att justeringar kan komma att genomföras under Genomförandetiden (såsom definierad i Genomförandeavtalet) i enlighet med vad som anges i Genomförandeavtalet och Hyresavtalet i övrigt. I övrigt uthyres Lokalen i befintligt skick på den Definitiva Tillträdesdagen.

5 HYRESTID M.M.

- 5.1 Hyrestiden är tjugo (20) år och löper från och med Definitiv Tillträdesdag (såsom definierad i Genomförandeavtalet). Fullständig reglering av tillträde, hyrestidens början, meddelande om tillträde etc. framgår av Genomförandeavtalet.
- 5.2 I anslutning till tillträdet av Lokalen ska Parterna ingå ett skriftligt tillträdesavtal till Hyresavtalet, i enlighet med vad som anges i Genomförandeavtalet. Tillträdesavtalet ska ingås i huvudsak på de villkor som följer av Genomförandeavtalet.
- 5.3 Uppsägningstid och förlängningstid framgår av Formuläret, punkt 6.

6 HYRA

- 6.1 Årlig bashyra för Lokalen framgår av Formuläret, punkt 10 ("**Bashyran**"). Samtliga tillägg som enligt Hyresavtalet ska erläggas till Hyresvärden är att jämställa med hyra och ska erläggas samtidigt därmed.
- 6.2 Bashyran ska vara oförändrad oavsett antal kvadratmeter LOA, förutsatt att ingen justering sker i enlighet med Genomförandeavtalet (t.ex. avseende ÄTA).

- 6.3 Under hyrestiden ska tillägg till Bashyran utgå i enlighet med bifogad indexklausul, Bilaga 5. Med ändring av vad som framgår i indexklausulen gäller dock att tillägget inte kan minska, utan enbart bli detsamma eller högre, mellan olika år.
- 6.4 Hyresgästen ska erlägga hyran till Hyresvärden i enlighet med Formuläret, punkt 19.
- 6.5 Vid försenad betalning av hyran gäller vad som anges i Formuläret, punkt 20.
- 6.6 Bashyran inkluderar en hyresreduktion om 39 000 kr med anledning av Hyresgästens åtaganden kring brandskyddssystemet som framgår av gränsdragningslistan för brand, bilaga 7b.
- 6.7 Hyresgästen erhåller en hyresreduktion för den första hyresmånaden från och med Hyresgästens tillträde till Lokalen efter det att slutbesiktningen godkänts och Hyresvärden erhållit slutbesked. Hyresreduktionen motsvarar 60 % av den Bashyra som belöper på den aktuella månaden.

7 FASTIGHETSSKATT

- 7.1 Fastighetsskatt utgår i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul, Bilaga 6.

8 MERVÄRDESSKATT

- 8.1 Hyresgästen ska utöver hyran, inklusive eventuella tillägg därtill, erlägga därpå löpande mervärdesskatt i den mån hyran avser del av Lokalen som omfattas för frivillig skattskyldighet. Mervärdesskatt ska beräknas i enlighet med punkt 8.2 nedan. Det noteras att uträkningen nedan baseras på preliminära uppgifter om Lokalens area. Slutlig uträkning baserat på schablon nedan ska fastställas av Parterna i det tillträdesavtal som enligt Genomförandeavtalet ska ingås av Parterna i samband med den Definitiva Tillträdesdagen.
- 8.2 Antal kvadratmeter som ska omfattas av frivillig skattskyldighet (preliminärt cirka kvadratmeter) dividerat med antal kvadratmeter total uthyrningsbar area (preliminärt 8177 kvadratmeter) ger en preliminär andel om cirka 31 procent, vilket motsvarar den andel av Lokalen som ska omfattas av frivillig skattskyldighet. Gemensamhetsytor i Lokalen ska fördelas enligt samma princip vilket innebär att den gemensamhetsyta som ska omfattas av frivillig skattskyldighet preliminärt uppgår till cirka kvadratmeter. Sammantaget innebär detta att den del av Lokalen som ska omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt preliminärt uppgår till cirka 2453 kvadratmeter. Mervärdesskatt ska därmed erläggas på 30% procent av hyran, inklusive tillägg.

- 8.3 Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande blir jämkningskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen (2023:200) eller annan vid tillfället tillämplig lagstiftning, 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 mervärdesskatt på driftskostnader som uppstår genom Hyresgästens agerande. Hyresgästen ska även ersätta Hyresvärden för andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta hänförliga till det återbetalda beloppet.
- 8.4 För det fall Hyresgästen, efter tillstånd från Hyresvärden enligt punkt 21.1 nedan eller av hyresnämnden, tillåts att upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand eller överlåta Hyresavtalet till annan som medför att den frivilliga skattskyldigheten upphör och Hyresvärden blir jämkningskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt samt under resterande del av hyrestiden kompensera Hyresvärden med belopp motsvarande Hyresvärdens merkostnad till följd av den förlorade avdragsrätten för mervärdesskatt. Hyresgästen ska även ersätta Hyresvärden för andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta hänförliga till det återbetalda beloppet. I det fall Lokalen helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.
- 8.5 Hyresgästen förbinder sig att underrätta Hyresvärden om Hyresgästen vidtar någon förändring av Hyresgästens Verksamhet som kan leda till att mervärdesskatte-registreringen upphör. För det fall Hyresgästens mervärdesskatteregistrering upphör ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden enligt vad som anges i punkt 8.3 ovan.
- 8.6 För det fall Hyresgästen, med eller utan Hyresvärdens godkännande, utför ny-, till-, eller ombyggnad av Lokalen under hyrestiden ska Hyresgästen lämna en skriftlig specifikation om vidtagna åtgärder samt nedlagda kostnader till Hyresvärden. Detta för att underlaget kan komma att ingå i Hyresvärdens jämningsunderlag enligt mervärdesskattelagen.

9 DRIFT OCH UNDERHÅLL

- 9.1 Parternas respektive ansvar för drift, underhåll och utbyte framgår av Gränsdragningslistan. Den omständighet att ett objekt tas upp i Gränsdragningslistan innebär inte att det omfattas av Lokalen.

10 LEDNINGAR FÖR DATAKOMMUNIKATION, SPRIDNINGSNÄT, DIGITAL TV OCH TV-BOX

- 10.1 Hyresvärden kommer i samband med ombyggnationen av Lokalen att ombesörja och bekosta installation av fiber med öppet nät, digital-TV, TV-box och TV-koder till lokalens samtliga 101 enskilda lägenheter/boenderum. I enlighet med "Tilläggsavtal till hyresavtal om Telia öppenfiber till boenderum", vilken tecknats mellan Parterna i december 2024, bilaga 1.A till särskilda bestämmelser, möjliggör detta för de enskilda boende att själva teckna bredbandsabonnemang och eget avtal för utökning av basutbudet av Tv-kanaler. Antal lägenheter/boenderum har utökats från 92 stycken till 101 stycken till följd av ombyggnationen varför ersättningen ska utökas i motsvarande mån. Ersättningen omfattar 101 lägenheter á 960 kr per år (80 kr/månad). Ersättningen uppräknas årligen i enlighet med bilaga 1.A.
- 10.2 Hyresgästen får inte utan skriftligt godkännande från Hyresvärden dra nya fiberledningar eller motsvarande eller göra andra ändringar i fastighetsnätet. Hyresvärden är inte ansvarig för *leveransen* av datakommunikation.

11 MYNDIGHETSTILLSTÅND

- 11.1 Hyresvärden svarar för att Lokalen på den Definitiva Tillträdesdagen uppfyller gällande myndighetskrav i fråga om brand och ventilation. Vidare svarar Hyresvärden för att energi- och miljökrav som ställs på byggnadsmaterialet som används i Projektet är uppfyllda på den Definitiva Tillträdesdagen. Hyresgästen svarar för samtliga övriga åtgärder med anledning av eventuella krav från myndighet, försäkringsbolag etc. samt för övriga åtgärder som krävs, eller som under hyrestiden kan komma att krävas, för Hyresgästens verksamhet i Lokalen. Se även punkt 30 i Formuläret.

12 MILJÖ M.M.

- 12.1 Hyresgästen ska, förutom att ta del av och följa bestämmelserna i vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, ta del av och följa Hyresvärdens, myndigheters och försäkringsbolags vid var tid gällande miljö- och säkerhetsföreskrifter samt råd för Fastigheten. Det föregående inkluderar även föreskrifter och råd avseende hantering av avfall, farligt avfall, kemiska produkter eller avfall som innebär smittorisk, samt en skyldighet för Hyresgästen att följa villkoren i eventuella miljötillstånd och informera Hyresvärden om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa. Lokalen får inte användas på sådant sätt att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. För det fall att sådana olägenheter ändå uppkommer ska

Hyresgästen omedelbart vidta erforderliga åtgärder samt bekosta och ombesörja eventuella utredningar och nödvändiga efterbehandlingsåtgärder.

- 12.2 Hyresgästen ska inhämta Hyresvärdens godkännande om Hyresgästen avser att, i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt, hantera brandfarliga eller explosiva varor med särskilda krav på förvaring.
- 12.3 För det fall att föreläggande eller krav på vite eller skadestånd riktas mot Hyresvärden med anledning av olägenhet och/eller skada för vilken Hyresgästen ansvarar enligt vid varje tidpunkt gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter/krav och som uppstått till följd av Hyresgästens verksamhet eller åtgärder i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt, förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös.
- 12.4 Hyresvärden och Hyresgästen ska samverka och regelbundet dela information med varandra som kan bidra till en minskad miljöpåverkan och minskade koldioxidutsläpp. Hyresvärden åtar sig att arbeta med systematisk energioptimering och, när så är möjligt, presentera idéer för energibesparande åtgärder och aktiviteter för Hyresgästen. Hyresgästen förbinder sig att kontinuerligt följa upp och optimera sin energianvändning. All elenergi som köps in till Fastigheten ska komma från förnybara energikällor, oavsett om Hyresvärden eller Hyresgästen hanterar energivalen. Parternas gemensamma målsättning är att minska energianvändningen i Fastigheten. Som en följd av detta är Hyresvärden och Hyresgästen överens om att samverka för att optimera driftstider för uppvärmning, ventilation och eventuell kyla i Fastigheten. Det innebär att Hyresgästen godtar variationer i inomhusklimatet som beror på energibesparingsåtgärder, förutsatt att inomhusklimatet håller en god standard för Verksamheten. Vid ombyggnationer och renoveringar ska olika alternativ avseende materialval och installationer utvärderas och det alternativ ska väljas som innebär minst miljöpåverkan, såvida inte starka kostnadsmässiga eller praktiska skäl talar emot detta.

13 AVBROTT OCH STÖRNINGAR

- 13.1 Det åligger Hyresvärden att i förväg underrätta Hyresgästen om att Hyresvärden avser att utföra arbeten avseende sedvanligt underhåll av Lokalen eller Fastigheten i övrigt, eller utföra arbeten som åligger Hyresvärden enligt Gränsdragningslistan eller Hyresavtalet i övrigt. Hyresvärden ska även underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetet beräknas att utföras. Hyresvärden ska vid underhåll och andra arbeten i Lokalen ta skälig hänsyn till Hyresgästen och om möjligt undvika att störningar uppkommer för Verksamheten.
- 13.2 Hyresgästen äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra avtalade drift- och underhållsarbeten i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt, arbete enligt punkt 13.1 eller mellan Hyresvärden och

Hyresgästen avtalade arbeten. Detsamma ska gälla vid avhjälpande av eventuella besiktningsanmärkningar etc. efter utförda entreprenader på Fastigheten. Hyresgästen äger heller inte rätt till nedsättning av hyran på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, ventilation, elektricitet och dylikt eller störningar i fastighetsnätet. Hyresvärden äger vidare rätt att i Lokalen framdrä, underhålla och reparera ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet, tele- och datakommunikation och dylikt utan rätt till hyresnedsättning för Hyresgästen.

- 13.3 Störningar relaterade till injustering och åtgärdande av besiktningsanmärkningar i samband med inflyttning regleras i Genomförandeaftalet.

14 SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN

- 14.1 Hyresgästen svarar för all skada (inklusive klotter, stopp i toalett och annan åverkan) i Lokalen och Fastigheten i övrigt, som orsakas av Hyresgästen, dennes gäster, boende, anställda eller anlitande av Hyresgästen eller utövare av Verksamheten samt annan person som av Hyresgästen släppts in i eller möjliggjorts tillträde till Lokalen och Fastigheten. Se även punkt 34 i Formuläret.
- 14.2 Hyresgästen svarar vidare för skada på Lokalen. som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Verksamheten eller Lokalen, t.ex.inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger dock Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i enlighet med punkt 15.
- 14.3 För det fall skada enligt punkt 14.1 eller punkt 14.2 uppstår ska Hyresgästen utan dröjsmål anmäla detta till Hyresvärden som därefter ska tillse att skadan åtgärdas och att Lokalen och/eller Fastigheten återställs i godtagbart skick. Hyresgästen ska svara för Hyresvärdens samtliga kostnader för åtgärdande av skada enligt denna punkt 14.3 som inte ersätts av Hyresvärdens försäkring.

15 FÖRSÄKRINGAR

- 15.1 Hyresvärden ska hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad.
- 15.2 Det åligger Hyresgästen att teckna och vidmakthålla för Verksamheten anpassade försäkringar. Det åligger i övrigt Hyresgästen att försäkra sina ekonomiska intressen, innefattande t.ex. avbrottsförsäkring, sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier, personal och annat som finns i Lokalen. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran tillhandahålla gällande försäkringsbrev. Hyresgästen ska vidare på egen bekostnad teckna och vidmakthålla s.k. fullserviceavtal omfattande

skadedjurservice och skadedjursskydd. Skyddet ska omfatta samtliga typer av skadedjur som är försäkringsbara.

16 ÄNDRINGAR I LOKALEN

- 16.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta ombyggnation eller förändringar av Lokalen utan Hyresvärdens föregående skriftliga tillstånd. Av sådant tillstånd ska framgå huruvida åtgärden medför återställandeskyldighet för Hyresgästen. Ingås ingen överenskommelse förutsätts åtgärderna medföra återställandeskyldighet för Hyresgästen. Tillstånd enligt det föregående ska även föreligga innan Hyresgästen ansöker om eventuella bygglov etc. Hyresvärden ska beredas möjlighet att ta del av underlag avseende Hyresgästens föreslagna ombyggnation innan Hyresvärden fattar beslut om tillstånd.
- 16.2 Om Hyresgästen, i enlighet med bestämmelser i Hyresavtalet eller efter godkännande från Hyresvärden, utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten i Lokalen ska Hyresgästen i god tid innan sådana arbeten påbörjas tillhandahålla Hyresvärden erforderliga lagakraftvunna bygglov och andra tillstånd tillsammans med eventuella byggvarudeklarationer avseende de produkter och material som tillförs Lokalen. Inga produkter eller material får tillföras Fastigheten som strider mot Hyresvärdens miljökrav och/eller eventuella miljöcertifieringskrav för Fastigheten. Hyresgästen ska vidare samråda med Hyresvärden i frågor om material, teknisk utrustning m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation. Hyresgästen svarar för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande normer, myndigheters föreskrifter och råd, författningar och Hyresavtalet i övrigt. Hyresgästen förbinder sig att tillse att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkännt. Hyresvärdens godkännande befriar dock inte Hyresgästen från dennes ansvar enligt denna punkt 16. Hyresvärden ska kallas till eventuella byggmöten, ronder och slutbesiktningar. Efter utfört arbete ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden uppdaterade relationsritningar samt skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt eventuella injusterings- och mätprotokoll.
- 16.3 Hyresgästen svarar för att dennes arbeten inte skadar eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar även för att utförandet av ändringsarbetena inte medför störningar eller andra olägenheter för övriga hyresgäster inom Fastigheten eller i omgivningen i övrigt.
- 16.4 Hyresgästen ska tillse att arbetsmiljölagen (1977:1160) och tillämpliga föreskrifter rörande byggarbetsmiljö uppfylls vid arbeten i Lokalen och på Fastigheten i övrigt. Eventuella tillbud relaterade till Hyresgästens arbeten i Lokalen, såsom sak- eller personskada, ska meddelas

Hyresvärden utan dröjsmål. Hyresgästen ska även, när så erfordras, tillse att samtliga skyldigheter avseende elektronisk personalliggare enligt skatteförfarandelagen (2011:1244) uppfylls. Hyresgästen ska, om så krävs enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter, göra förhandsanmälan till arbetsmiljöverket avseende sina arbeten i Lokalen.

- 16.5 Hyresgästen ska säkerställa att anlitade entreprenörer, underentreprenörer, konsulter m.m., oaktat antal led, som utför arbeten kopplade till Fastigheten har erforderliga försäkringar, innehar F-skattebevis, är registrerade för redovisning och betalning av mervärdesskatt och sociala avgifter samt att skatter, avgifter etc. erläggs i enlighet med gällande lag.

17 BRANDSKYDD

- 17.1 Parternas ansvar för brandskydd följer av Brandskyddsklausulen och Gränsdragningslista brand, Bilaga 7a och Bilaga 7b.
- 17.2 Hyresvärden har rätt att delta vid de provningar som Hyresgästen har åtagit sig att utföra enligt Bilaga 7b och Hyresgästen ska rapportera till Hyresvärden efter genomförda provningar.

18 ORDNINGSFÖRESKRIFTER

- 18.1 Hyresgästen förbinder sig att:
- (i) omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta enligt Hyresvärdens vid var tid gällande rutiner för felanmälan;
 - (ii) säkerställa att Hyresvärden eller företrädare för Hyresvärden utan dröjsmål bereds tillgång till utrymmen som krävs för Fastighetens drift och underhåll och Hyresvärdens övriga åtaganden enligt Hyresavtalet;
 - (iii) förvara brandfarliga varor på därför avsedd plats; och
 - (iv) tillse att, i förekommande fall, tillåtna förvaringsmängder för olika ämnen etc. inte överskrids.
- 18.2 Hyresgästen ska hålla god ordning inom Lokalen och Fastigheten och ansvarar för att Verksamheten varken direkt eller indirekt ger upphov till störningar för tredje person. Hyresgästen ansvarar för alla eventuella ersättningsanspråk eller åtgärder med anledning av störningar m.m. som Verksamheten eller Hyresgästen i övrigt orsakar.

19 AVFLYTTNING

- 19.1 Vid avflyttning ska Lokalen vara väl städad och Hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör Hyresgästen. Om Lokalen till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande) innehåller material etc., som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet.
- 19.2 Vidare ska Hyresgästen vid avflyttning, om inte annat överenskommits, åtgärda skador på Lokalen och återställa Lokalen i godtagbart skick. Bedömningen av om Lokalen återställts i godtagbart skick ska ske med beaktande av tillåtet normalt slitage av Lokalen samt med hänsyn tagen till Hyresgästens ansvar för drift, underhåll och utbyte enligt Hyresavtalet.
- 19.3 Hyresvärden och Hyresgästen ska vid hyresförhållandets slut, gemensamt besiktiga Lokalen för att fastställa om Lokalen har skadats under hyresförhållandet eller om det finns brister i underhållet. Om Part begär ska besiktningen utföras av en oberoende extern besiktningsperson och kostnaderna för denna ska delas lika mellan Parterna. Under besiktningen ska ett besiktningsprotokoll upprättas. I den mån besiktningspersonen finner att Hyresgästen inte fullgjort sina skyldigheter enligt Hyresavtalet får Hyresvärden själv avhjälpa bristerna på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger därvid även rätt till ersättning för eventuellt hyresbortfall.
- 19.4 Egendom tillhörande Hyresgästen som inte avlägsnats senast på avflyttningsdagen får omhändertas på Hyresgästens bekostnad. Om Hyresgästen inte inom två (2) veckor från anmaning eller inom en (1) månad från det att Lokalen lämnades har hämtat egendomen tillfaller den Hyresvärden utan lösen. Egendom som Hyresgästen har installerat i, eller tillfört Lokalen eller Fastigheten i övrigt, och som inte kan föras bort eller som inte kan föras bort utan att Lokalen eller Fastigheten blir mer än obetydligt skadat, blir omedelbart och utan särskild ersättning Hyresvärdens egendom.
- 19.5 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen, såvida inte sådan ersättningsskyldighet följer av tvingande lagstiftning. Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga nycklar, passerkort och liknande som tillhör Fastigheten. Bestämmelserna i denna punkt 19 ska tillämpas på motsvarande sätt om Hyresavtalet skulle upphöra i förtid.

20 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

- 20.1 Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

21 ANDRAHANDSUTHYRNING, ÖVERLÅTELSE OCH INSKRIVNING

- 21.1 Hyresgästen har inte rätt att upplåta Lokalen i andra hand utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Om Hyresgästen inte iakttar reglerna om andrahandsuthyrning enligt denna punkt 21.1 ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös härför.
- 21.2 Hyresgästen äger inte rätt att överlåta Hyresavtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Hyresavtalet utan Hyresvärdens föregående skriftliga medgivande.
- 21.3 Hyresavtalet får inte inskrivas.

22 PANTSÄTTNING

- 22.1 Hyresgästens rättigheter enligt detta Hyresavtal får inte pantsättas.

23 FORCE MAJEURE

- 23.1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sina åtaganden enligt Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet förhindras på grund av krig, upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, allvarlig smittspridning, epidemi, naturkatastrof, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över eller inte kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.
- 23.2 Hyresvärdens frihet från fullgörande och skadeståndsansvar enligt punkt 24.1 gäller även för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet endast kan ske till en kostnad som väsentligen överstiger vad Hyresvärden kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.

24 ANSVAR FÖR PERSONUPPGIFTER

- 24.1 Hyresvärdens ansvar vid behandling av personuppgifter följer av Bilaga 8.

25 MEDDELANDEN

- 25.1 Varje meddelande enligt detta Hyresavtal ska av Part översändas till den andra Parten på sätt som anges i denna punkt 25 (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andra Parten, med iakttagande av denna punkt 25).
- 25.2 Ett meddelande ska anses ha kommit Part tillhanda:

- (i) vid avlämnande för hand/med bud, vid tidpunkten för avlämnandet om det mottogs före kl. 17:00 en bankdag och i annat fall nästkommande bankdag;
- (ii) vid skickande via e-post under normal kontorstid, vid avsändarens mottagande av bekräftat mottagande av meddelandet eller vid automatisk mottagandekvittens; och
- (iii) vid skickande av rekommenderat brev, tre (3) bankdagar efter postandet.

25.3 Såvitt avser meddelanden till Hyresvärden till:

Namn: Rikshem Attika AB
Adress: Klara södra kyrkogata 1
111 52 Stockholm
Att.: Catrin Viksten
Telefon: 010-138 05 80
E-post: catrin.viksten@rikshem.se

Såvitt avser Hyresgästen till:

Namn: Uppsala kommun
Adress: Uppsala kommun, 753 75 Uppsala
Att.: Rydåker Linnea
Telefon: 018-727 10 74
E-post: linnea.rydaker@uppsala.se

25.4 Respektive Part ska skriftligen meddela den andre Parten eventuella ändringar avseende kontaktpersoner för Hyresavtalet.

26 SEKRETESS

- 26.1 Hyresvärden och Hyresgästen förbinder sig att inte avslöja information rörande innehållet i Hyresavtalet eller information avseende hyresförhållandet i övrigt, om inte (i) sådan skyldighet följer av lag, børsregler eller annan författning, eller (ii) delgivningen av information skriftligen har godkänts av den andre Parten. Denna sekretessklausul gäller självständigt även om Hyresavtalet i övrigt skulle upphöra.

27 AVTALSINNEHÅLL, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 27.1 Hyresavtalet inklusive bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden som kan ha förekommit under förhandlingarna före Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

27.2 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

28 TVIST

28.1 Detta Hyresavtal ska tillämpas och tolkas enligt svensk rätt.

28.2 Tvist mellan Parterna med anledning av detta Hyresavtal ska slutligt avgöras av allmän domstol med Uppsala tingsrätt som första instans. Oavsett vad som anges i denna punkt 28.2 ska alltid tvist med anledning av ändrad användning av Lokalen, överlåtelse av Lokalen, upplåtelse av Lokalen i andra hand, uppskov med avflyttning från Lokalen samt medling i hyrestvist, avgöras av hyresnämnden i det område Fastigheten är belägen.

Hyresavtalet, inklusive dessa Särskilda bestämmelser, har undertecknats med digital signatur genom Mobilt Bank-ID i enlighet med EU-förordningen 910/2014. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen. Parterna har erhållit varsin digital kopia av Hyresavtalet, inklusive dessa Särskilda bestämmelser, med tillhörande signaturverifikat. Hyresavtalet är inte gällande förrän det vederböranden undertecknats av behöriga företrädare för Parterna.

RIKSHEM ATTIKA AB

UPPSALA KOMMUN

Tilläggsavtal till hyresavtal om Telia öppenfiber till boenderum

Hyresgäst: Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen, org. nr. 212000-3005

Hyresvärd: Rikshem Attika AB, org. nr. 556856-2903

Bakgrund

Uppsala kommun ("Hyresgästen") förhyr lokaler av Rikshem Attika AB ("Hyresvärden") i de fastigheter som framgår av bilaga 1 ("Fastigheterna"). Hyresvärden har installerat eller kommer att installera fiber med ett öppet nät innebärande nytt kanalutbud, i enlighet med bilaga 1 i fastigheter och till enskilda lägenheter/ boenderum.

Enligt Hyresavtalen som nämns i bilaga 1 ska Hyresvärden ombesörja TV-kanalutbud enligt bilaga 2 till boenderum samt gemensamhetsytor. Idag levereras detta via koaxiala uttaget i fastigheterna. Rikshem har ingått ett avtal med Telia som möjliggör installation av digital TV och ett öppet fibernät där användaren (de boende) själv kan teckna eget bredbandsabonnemang och teckna eget avtal för utökning av basutbudet på Tv-kanaler. Hyresgästen har förhandlat med hyresgästföreningen och nått en överenskommelse om rätten att få höja hyran för varje enskild bostadslägenhet och möjligheten för boende att teckna bredbandsabonnemang i och med denna standardförbättring. Hyresgästen önskar att Hyresvärden installerar fiber och digital TV till lägenheterna/boenderummen i Fastigheterna mot tillkommande ersättning.

Mot bakgrund härav har parterna tecknat detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") till samtliga de hyresavtal som anges i bilaga 1 ("Hyresavtalen").

Tjänsten

Hyresvärden har försett eller ska förse lägenheterna/boenderummen i Fastigheterna med installation av digital TV, TV-box och TV-koder samt ett öppet fibernät där användaren (de boende) själv kan teckna eget bredbandsabonnemang och teckna eget avtal för utökning av basutbudet på Tv-kanaler ("Tjänsten").

Hyresgästen ska, parterna emellan, själv svara för all felanmälan gentemot Telia samt, vid behov, beställning av nya TV-boxar.

Telias tjänst för bredband och kanalutbud kan komma att förändras över tid vad beträffar kanalutbud för TV beroende på vilken leverantör Hyresvärden avtalar med i framtiden.

Hyresvärden ska informera Hyresgästen minst 1 månad före det att installation sker på respektive Fastighet.

Löptid

Hyresvärden ska tillhandahålla Tjänsten från och med den dag Hyresvärden meddelat att Tjänsten kan tas i bruk och löper på samma tid som tillämpligt Hyresavtal för respektive av Fastigheterna.

Ersättning

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna betala ersättning för Tjänsten med 960 kr per år (80 kr/månad) för varje lägenhet/boenderum i Fastigheterna. Hela ersättningen (100 % av 960 kr per lägenhet/boenderum) ska justeras på samma sätt som Hyresgästföreningen, årligen förhandlar om justeringar av höjning av bostadshyror. Med samma procenttal och från och med samma datum ska ersättningen för öppenfiber till boenderum räknas om årligen.

Ersättningen ska utgå från och med den dag Tjänsten är driftsatt i lägenheter/boenderum i respektive Fastighet. Hyresvärden äger endast rätt att avisera Hyresgästen för lägenheter/boenderum som blivit uppkopplade. Avisering av hyrestillägget ska ske i samband med kvartals- eller månadsavisering av hyran.

Om det visar sig att antalet lägenheter enligt bilaga 1 inte skulle stämma eller om det av något skäl inte går att få fram fiber till fastigheten äger ingen av parterna rätt att kräva ersättning av den andre i någon form.

Drift och underhåll

Rikshem ansvarar och för drift och underhåll och detta ingår i avgiften.

HG (boende) står för felanmälan till Telia samt beställning av nya boxar och kostnaden för ny box om den försvinner. Hyresvärden ska stå för drift/underhåll av fiberleverans fram till uttag.

Övrigt

Med undantag för vad som anges av Tilläggsavtalet ska Hyresavtalen äga fortsatt giltighet med oförändrat innehåll.

Avtalet har undertecknats digitalt genom elektronisk signering via Scrive. Parterna har erhållit varsitt elektroniskt exemplar.

Rikshem Attika AB

Alfred Bergsten

Henrik Löthgren

Uppsala kommun KS

Linnea Rydåker



Verifikat

Transaktion 09222115557533268743

Dokument

Tilläggsavtal till hyresavtal om Telia öppenfiber till boenderum Attika Huvuddokument 3 sidor <i>Startades 2024-12-03 22:26:20 CET (+0100) av Daniel Strandberg (DS)</i> <i>Färdigställt 2024-12-05 12:31:09 CET (+0100)</i>	Bilaga 1 Rikshem Attika AB öppen fiber Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Daniel Strandberg (DS)</i>
Bilaga 2. Info om tjänsten Öppen fiber. Bilaga 2 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Daniel Strandberg (DS)</i>	

Initierare

Daniel Strandberg (DS) <i>daniel.strandberg@rikshem.se</i>
--

Signerare

Linnea Rydåker (LR) Uppsala kommun <i>linnea.rydaker@upsala.se</i> <i>Signerade 2024-12-05 08:04:38 CET (+0100)</i>	Henrik Löthgren (HL) Rikshem Attika AB <i>henrik.lothgren@rikshem.se</i> <i>Signerade 2024-12-04 07:54:14 CET (+0100)</i>
Alfred Bergsten (AB) Rikshem Attika AB <i>alfred.bergsten@rikshem.se</i> <i>Signerade 2024-12-05 12:31:09 CET (+0100)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Rikshem – Öppen fiber



Vad blir nytt?

Öppen fiber (Z market, Zitiis)

- 1 Mbit/s gratis internetanvändning till samtliga hyresgäster
- Ett urval av digitala TV-kanaler kostnadsfritt
- Brett utbud av tjänsteleverantörer



1 Mbit/s gratis internetanvändning

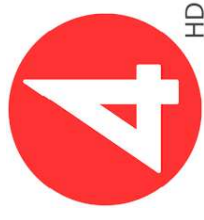
- Kan användas för att surfa på ”enklare” hemsidor
- Exempel
 - Läsa och skicka e-post
 - Felanmäla på mina sidor
 - 1177 (förnya recept, boka vårdtider etc.)
 - övriga e-tjänster mot t.ex. kommun
 - Läsa digitala tidskrifter
 - boka tågbiljett
- Ej ”tunga” hemsidor och streaming
- Underlättar för hyresgäster som vill kunna utföra enklare digitala tjänster utan att binda upp sig på något abonnemang som genererar en månadskostnad

Digitala TV-kanaler

Kostnadsfria kanaler med HD-kvalité

- TV 1
- TV 2
- TV 4
- TV24
- Kunskapskanalen
- Axxess TV
- SVT Barn

Kräver digital- tv box. Inbyggt i nyare TV-apparater. Box kan beställas kostnadsfritt från Telia.



svt1 HD

svt24 HD svt2 HD



svt BARN

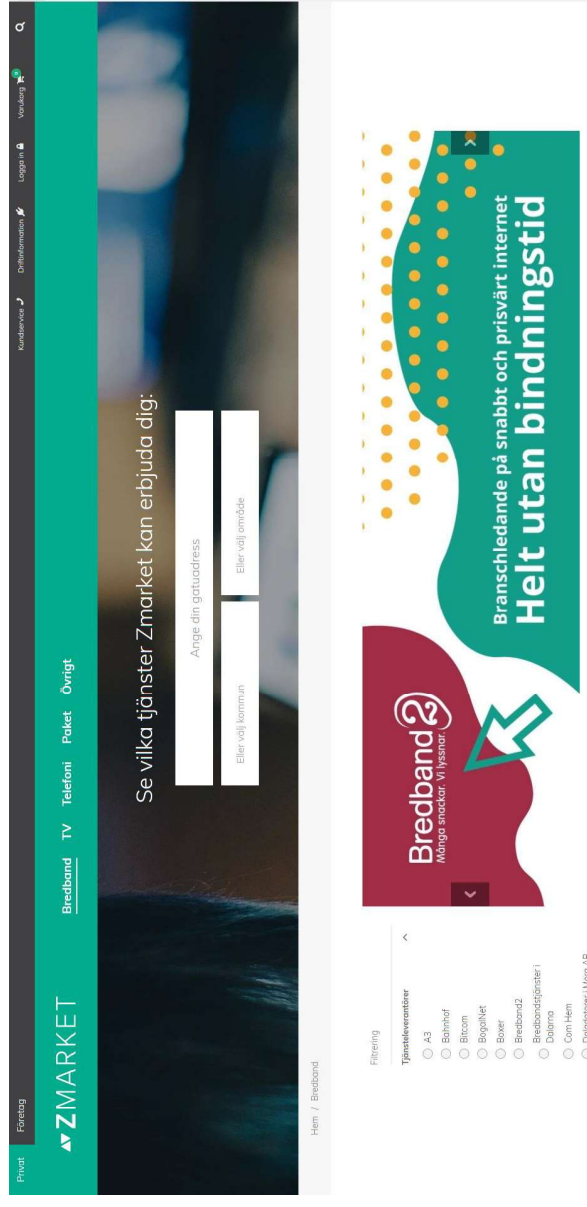
Brett utbud av tjänsteleverantörer

Öppen fiber (Z market, Zitius)

- ComHem
- Halebop
- Bredband 2
- M.fl.

- Lokala variationer förekommer

Bilaga 1.A



BILAGA 2 – GENOMFÖRANDEAVTAL

för hyresavtal 2281-5206004-2 mellan

RIKSHEM ATTIKA AB

och

UPPSALA KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	DEFINITIONER	4
3	GENOMFÖRANDE	4
4	UPPHANDLING	5
5	TIDER	9
6	ORGANISATION	10
7	MÖTEN OCH BEFULLMÄKTIGANDE	11
8	BESKED FRÅN HYRESGÄSTEN	11
9	TILLHANDAHÅLLANDE AV HANDLINGAR	11
10	ÄNDRINGAR, TILLÄGG OCH AVGÅENDE ARBETEN	12
11	HYRESGÄSTENS EGNA ARBETEN	14
12	TILLTRÄDESSYN	15
13	FÖRSÄKRING	15
14	INREDNING/INVENTARIER	15
15	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	15
16	FORCE MAJEURE	16
17	TVIST	16

BILAGOR

Bilaga 2.1	Rumsfunktionsprogram KJ
Bilaga 2.2	Mall Tilläggsavtal
Bilaga 2.3	ÄTA-blankett

1 BAKGRUND

- 1.1 Detta genomförandeavtal inklusive bilagor härtill ("**Genomförandeavtalet**") utgör Bilaga 2 till hyresavtal nummer 2281-5206004-2 ("**Hyresavtalet**") mellan Rikshem Attika AB, org.nr 556856–2903 ("**Hyresvärden**") och Uppsala kommun, org.nr 212000–3005 ("**Hyresgästen**") avseende lokaler inom fastigheten Uppsala Svartbäcken 36:45 ("**Fastigheten**").
- 1.2 I syfte att möjliggöra det fortsatta arbetet med iordningställandet av Lokalen (såsom definierad i Bilaga 1, Särskilda bestämmelser) har Hyresvärden och Hyresgästen överenskommit om att principer och metoder enligt Genomförandeavtalet ska gälla.
- 1.3 Hyresvärden ska utföra till- och ombyggnadsarbeten inom Fastigheten enligt Hyresavtalet ("**Projektet**"). Vidare ska Parterna ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av Projektet ("**Entreprenadavtalet**"). Entreprenaden som utförs under Entreprenadavtalet benämns härnäst som "**Entreprenaden**". I samband med att Hyresgästen tecknar Entreprenadavtalet med entreprenör som tilldelats uppdraget enligt punkt 4 ("**Entreprenören**") ska Hyresgästen överlåta Entreprenadavtalet till Hyresvärden som därmed träder in som beställare.
- 1.4 Parterna ingick en avsiktsförklaring den 30 augusti 2024, med en förlängning daterad den 5 september 2025 ("**Avsiktsförklaringen**") med syfte att ingå Hyresavtalet och genomföra Projektet. I Avsiktsförklaringen framgår bland annat Parternas målsättning avseende Lokalens omfattning efter Projektets utförande och beräknad hyra för Lokalen på basis därav. Sedan ingående av Avsiktsförklaringen har Parterna fortsatt diskutera Lokalens omfattning och Hyresgästen har framfört önskemål om att Projektet även ska omfatta installation av höj- och sänkbara toaletter, breddning av dörrar, installation av reservkraft, skenor till taklyftar m.m. De åtgärder som Hyresgästen har önskat omfattades inte av Projektet vid tidpunkten för ingående av Avsiktsförklaringen, och beräkningen av hyra som framgår av Avsiktsförklaringen är därmed inte anpassad efter dem. Hyresvärden har godkänt Hyresgästens önskemål om att ovan angivna åtgärder ska utgöra del av Projektet och Parterna är överens om att hyran för Lokalen därför kommer att avvika från beräkningen i Avsiktsförklaringen.
- 1.5 Genomförandeavtalet reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under Genomförandetiden. Genomförandetiden löper från Hyresavtalets undertecknande fram till dess att Lokalen tillträtts enligt punkt 5 ("**Genomförandetiden**"). Relevanta delar av detta Genomförandeavtal gäller dock, avseende exempelvis besked, möten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar fram till dess att alla besiktningsanmärkningar enligt

slutbesiktningsprotokoll är åtgärdade och därefter godkända samt Entreprenaden är slutförd i sin helhet. Därefter upphör Genomförandeavtalet automatiskt att gälla.

2 DEFINITIONER

- 2.1 Definitionerna i detta Genomförandeavtal ska ha samma betydelse som definitionerna i Bilaga 1, Särskilda bestämmelser, om inte annat uttryckligen anges.

3 GENOMFÖRANDE

- 3.1 Hyresvärden tillhandahåller, om Parterna inte skriftligen överenskommit om annat, Lokalen i det skick och med den utformning som framgår av Hyresavtalet, inklusive ritningar bilagda därtill, och Bilaga 2.1, Rumsbeskrivning. Hyresgästen har dock möjlighet att framställa önskemål om förändringar av Lokalens utformning och skick i enlighet med punkt 10 nedan.
- 3.2 Parterna är överens om att för att preliminär tidplan ska kunna hållas ska Hyresgästen senast 2025-08-15 skriftligen ha godkänt detaljerade uppgifter om Lokalens utformning och skick och därtill hörande skisser och ritningar. Parterna är överens om att det är Parternas gemensamma avsikt att Hyresgästen därefter endast ska kunna framföra önskemål om mindre förändringar avseende Lokalens skick och utformning i enlighet med punkt 10. Hyresvärden ansvarar för Entreprenadens genomförande. Hyresvärden har i samband därmed rätt att vidta nödvändiga ändringsåtgärder i Lokalen och på Fastigheten i enlighet med punkt 4.3 i Bilaga 1. Hyresgästen ansvarar för upphandling och genomförande av sina egna arbeten.
- 3.3 Hyresgästen ska vid behov vara Hyresvärden behjälplig och förse Hyresvärden med information som är nödvändig för upphandlingen av Entreprenaden. Information ska lämnas inom de tider och i enlighet med vad som anges nedan i detta Genomförandeavtal.
- 3.4 Om Parterna, efter Hyresavtalets undertecknande, överenskommer om förändringar enligt vad som anges nedan i detta Genomförandeavtal, kompletterar sådan överenskommelse Hyresavtalet. Om överenskommelsen strider mot Hyresavtalet gäller överenskommelsen före Hyresavtalet. I samband med hyrestidens början ska handlingar som redovisar Lokalens slutliga omfattning och utförande fogas till Hyresavtalet och ersätta tidigare handlingar i enlighet med vad som anges under punkt 3.5.
- 3.5 När Entreprenaden är genomförd och slutbesiktning har genomförts, slutbesked meddelats och Lokalen är färdigställd ska Parterna ingå ett tilläggsavtal till Hyresavtalet i allt väsentligt enligt Bilaga 2.2 ("**Tillträdesavtalet**"), som bland annat ska reglera tillträdesdag, hyrestid, hantering av ÄTA enligt punkt 10.5 nedan samt beräkning av underlag för frivillig

mervärdesskatteplikt enligt punkt 8 i Bilaga 1 till Hyresavtalet. Vidare ska till Tillträdesavtalet biläggas relationsritningar som redovisar Lokalens slutliga omfattning vilka ska ersätta tidigare preliminära ritningar till Hyresavtalet.

- 3.6 Hyresvärden svarar för erforderliga tillstånd, lov och anmälningar avseende Entreprenaden. Hyresgästen svarar för erforderliga tillstånd, lov och anmälningar avseende Hyresgästens egna arbeten i övrigt samt för den verksamhet som Hyresgästen avser att bedriva i Lokalen.

4 UPPHANDLING

- 4.1 Eftersom till- och ombyggnationer av Lokalen ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**") ska upphandlingen av Entreprenaden följa LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den av Parterna som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 4, kommer att fatta tilldelningsbeslutet. Hyresgästen är, som upphandlande myndighet, ansvarig för upphandlingens korrekta genomförande. Såvitt avser Parternas inbördes ansvarsfördelning för upphandlingens genomförande gäller följande.
- 4.2 Hyresgästen ska, genom avrop under Hyresgästens tecknade ramavtal, i samarbete med Hyresvärden ta fram förfrågningsunderlag, inkluderande bl.a. krav, utvärderingskriterier och avtalsvillkor, för upphandlingen av Entreprenaden. Hyresvärden ska om Hyresgästen så önskar stå till förfogande med råd och exempel utifrån tidigare gjorda upphandlingar och erfarenheter. Detta innefattar alla handlingar som krävs för att genomföra en upphandling av total- eller utförandeentreprenad. Parterna ska granska samtliga förfrågningsunderlag avseende Entreprenaden innan de skickas ut på anbudsförfarande. Hyresgästen ska ta fram de delar av förfrågningsunderlaget som rör själva upphandlingen (t.ex. AFB-kapitlet i administrativa föreskrifter) och ska tillse att dessa delar är förenliga med LOU. Hyresvärdens synpunkter avseende kvalificerings- och utvärderingsgrunder ska då beaktas i den mån de är skäliga utifrån att Hyresvärden kommer att vara den som blir avtalspart gentemot Entreprenören. Vid arbetet med upphandlingskraven ska t.ex. kontraktssumma, risk för överprövning samt bästa möjligheten till att Entreprenaden tilldelas en erfaren och kompetent entreprenör att beaktas. Eventuella i anbudet inhämtade priser avseende ÄTA-arbeten (såsom definierat i punkt 10) och eventuella optioner kan komma att ingå i utvärderingen om Parterna så överenskommer. Parterna ska samarbeta för att uppnå konsensus vid alla beslut avseende förfrågningsunderlaget. Parterna är överens om att Hyresgästen inte utan Hyresvärdens medgivande får göra ändringar i de delar av förfrågningsunderlaget som utgör en del av Hyresavtalet med anledning av att Hyresavtalets krav behöver speglas i upphandlingen. Slutligen är Parterna överens om att det i förfrågningsunderlaget ska föreskrivas som avtalsvillkor att Entreprenören under hela

avtalstiden måste vara ett från Hyresvärden oberoende företag. Innan Parterna är ense om förfrågningsunderlagets omfattning och utformning ska ingen annonsering avseende upphandlingen av Entreprenaden göras. Om Hyresgästen ändå väljer att annonsera utan att Parterna är överens ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för eventuell skada.

- 4.3 Hyresgästen ansvarar för, ombesörjer och bekostar själva annonseringen i upphandlingsdatabas av upphandlingen av Entreprenaden, vilket bl.a. omfattar det administrativa framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska tillhandahålla Hyresgästen relevanta uppgifter för att utforma annonserna. Hyresvärden ska ha rätt att granska innehållet i samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. För tydlighets skull innebär ett granskande enligt ovan inte ett övertagande av ansvar för annonseringens utformning som sådan.
- 4.4 Hyresgästen ska administrera upphandlingen under anbudstiden, vilket bl.a. innebär att bevaka inkomna frågor om förfrågningsunderlaget. I denna administration ingår även att publicera eventuella svar och förtydliganden under anbudstiden. Hyresgästen ska skyndsamt underrätta Hyresvärden om frågor som inkommer under anbudstiden. Hyresvärden ska därefter, om Hyresgästen så önskar, skyndsamt utarbeta ett förslag till svar/förtydligande eller motsvarande. Även om så inte sker ska Hyresvärden alltid beredas tillfälle att lämna synpunkter på svarsförslag inför publicering vilka ska beaktas av Hyresgästen såvida de inte är oskäligen. Publicering av svar/förtydligande ska ske skyndsamt. Det ligger i Parternas gemensamma intresse att upphandlingen genomförs tidseffektivt och på ett sätt som är förenligt med LOU. Parterna ska därför lojalt göra varandra uppmärksamma på, och vid behov uppta dialog om, de eventuella frågeställningar om förfrågningsunderlagets innehåll som kan uppkomma genom inkomna frågor under anbudstiden.
- 4.5 Hyresgästen mottar samtliga anbud via sitt upphandlingsverktyg och svarar för anbudsöppning. Inkomna anbud ska förmedlas till Hyresvärden i den mån det är förenligt med LOU. Parterna ska, i den mån det är förenligt med LOU, därefter gemensamt genomföra anbudsprövning (kvalificering och övrig kravkontroll), anbudsutvärdering och på sakliga grunder besluta om vilken anbudsgivare som tilldelas uppdraget. Om arbetet aktualiserar kontakter/kommunicering med anbudsgivarna, ska Hyresgästen sköta administrationen av detta. På motsvarande sätt som under anbudstiden ska Hyresvärden stå till Hyresgästens förfogande avseende utformning av förslag till materiellt innehåll i brev/skrivelser och motsvarande. Hyresvärdens skäligen synpunkter ska beaktas.
- 4.6 Parterna noterar att det kan uppstå utmanande frågeställningar och vägval under anbudsprövning/utvärdering (exempelvis på grund av onormalt låga priser, otydliga anbud etc.). Parterna ska samarbeta och skyndsamt uppta dialog för att verka för att uppnå konsensus avseende hanteringsåtgärd. Tilldelningsbeslut får inte meddelas förrän Parterna

är eniga om vilken anbudsgivare som ska tilldelas Entreprenaden. Skulle tilldelning ske ändå ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för eventuell skada. När anbudsprövning och anbudsutvärdering är färdigställd, ska Hyresgästen utifrån Parternas beslut utforma ett förslag till tilldelningsbeslut. Hyresvärden ska ha rätt att lämna synpunkter på förslaget till tilldelningsbeslut och eventuella frågor/synpunkter från Hyresvärden ska därefter skyndsamt hanteras, varvid Hyresvärden vid behov ska lämna förtydliganden. Hyresvärden ska i detta arbete vara Hyresgästen behjälplig om det efterfrågas. När processen är avslutad ska Hyresgästen skyndsamt a) fatta tilldelningsbeslutet och b) underrätta anbudsgivarna i enlighet med LOU.

- 4.7 Upphandlingen innebär att Hyresvärden kommer vara delaktig i genomförandet av upphandlingen. Hyresvärden svarar därför för att, i alla faser av upphandlingen, säkerställa samma oberoende från anbudsgivarkollektivet som åligger Hyresgästen som upphandlande myndighet. Det är Hyresvärdens ansvar att kontinuerligt informera Hyresgästen om alla potentiella intressekonflikter som Hyresvärden identifierar under upphandlingens genomförande. I händelse av uppkommen potentiell intressekonflikt ska Parterna gemensamt bestämma om lämplig hantering.
- 4.8 Hyresvärden har en budget för utförandet av Entreprenaden och Projektet utifrån den hyra som Parterna överenskommit för Lokalen enligt Hyresavtalet. Den del av budgeten som avser kontraktssumman under Entreprenadavtalet uppgår till 174 mkr kronor exklusive mervärdesskatt ("**Budgeten**"). Det ska därför framgå av förfrågningsunderlaget att Budgeten existerar, dock utan att ange vad den uppgår till, och att avsikten är att avbryta upphandlingen om inkomna anbud överskrider Budgeten. För det fall inkomna anbud överstiger Budgeten ska Hyresgästen, efter Hyresvärdens meddelande därom, avbryta upphandlingen, såvida Hyresvärden inte skriftligen meddelar Hyresgästen att denne kan acceptera en högre budget för Entreprenaden. Part äger inte rätt till ersättning av något slag från den andra Parten i händelse av avbruten upphandling i enlighet med ovan. För de fall endast ett (1) giltigt anbud inkommer ska Parterna trots bristande konkurrens utvärdera möjligheterna att teckna entreprenadkontrakt. Vid enighet mellan Parterna kan entreprenadkontraktet tecknas.
- 4.9 För det fall att upphandlingen avbryts enligt punkt 4.8 ska Parterna föra en dialog om eventuella justeringar av Hyresavtalet och nytt förfrågningsunderlag ska därefter tas fram enligt principerna i detta Genomförandeavtal i syfte att erhålla lägre anbud, alternativt fler anbud, vid en ny upphandling. Om det därefter ändå inte inkommer ett anbud som faller inom den av Hyresvärden till Hyresgästen kommunicerade Budgeten eller tillräckligt antal giltiga anbud, ska den förnyade upphandlingen avbrytas, på samma villkor som anges i punkt 4.8, och Parterna ska gemensamt undersöka vilka åtgärder som behöver vidtas och överenskommelser som behöver ingås i syfte att genomföra Projektet och ny upphandling.

- 4.10 Eventuell försening av Projektet, inklusive Preliminär Tillträdesdag, med anledning av de situationer som anges i punkt 4.8–4.9 ovan ska anses ligga utanför Parternas kontroll och ingen Part ska ha rätt till ersättning från den andre Parten för merkostnader eller kostnadsökningar orsakade därav.
- 4.11 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärr löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget givet att tilldelningsbeslutet inte överprövas. I omedelbart samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet överföras på Hyresvärden som därmed träder in som beställare under Entreprenadavtalet. I förfrågningsunderlaget ska klargöras att Hyresgästen har sådan rätt att överföra Entreprenadavtalet samt att Hyresgästen har rätt att säga upp Entreprenadavtalet i förtid om en sådan överlåtelse ej kommer till stånd.
- 4.12 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) råder för samtliga i Entreprenaden ingående upphandlingar (bl.a. absolut sekretess för innehållet i inkomna anbud) fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts. Även efter den tidpunkten kan sekretess enligt nämnda lag gälla för bl.a. uppgifter i inkomna anbud.
- 4.13 För det fall tilldelningsbeslutet (upphandlingen) begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje part ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt diskutera vilka åtgärder som ska vidtas. Hyresgästen ansvarar för eventuella skrivelser till myndigheter, domstol och tredje part där Hyresvärdens skäliga synpunkter ska beaktas.
- 4.14 Parterna är medvetna om att t.ex. överprövning eller avbrytande av upphandlingen av Entreprenaden, oavsett innehåll och juridisk bärkraft, riskerar att leda till stor tidsutdräkt, kostnader och/eller eventuella skadestånd. Kostnader, skadestånd m.m. eller inträffad försening med anledning av upphandlingen av Entreprenaden ska anses ligga utanför båda Parters kontroll. Såvida annat inte uttryckligen anges i detta Genomförandeavtal, ska vardera Part stå sina egna kostnader, skadestånd m.m. som kan åläggas Part på grund härav, och ingen Part ska ha rätt till någon ersättning av den andre. Detta gäller oavsett lagakraftvunnet domstolsutfall (avslag eller bifall), och således oavsett om någon överträdelse av LOU konstateras.
- 4.15 Oaktat vad som anges i punkt 4.14 gäller följande. Efter det att Entreprenadavtalet ingåtts, och överförts på Hyresvärden, åligger det Hyresvärden att tillse att tillämpningen av Entreprenadavtalet följer LOU (jfr 17 kap. LOU). Om Hyresvärdens tillämpning av Entreprenadavtalet genom lagakraftvunnen dom skulle konstateras ha utgjort en enligt LOU otillåten ändring av Entreprenadavtalet, ska Hyresvärden hålla Hyresgästen skadelös. Hyresvärdens ersättningsansvar enligt ovan gäller inte en otillåten ändring som har sin grund i en förändring av omfattningen av Entreprenadavtalet, till följd av en ÄTA som Hyresgästen beställt enligt punkt 10 nedan.

5 TIDER

Avtalstid

- 5.1 Detta Genomförandeavtal gäller under Genomförandetiden, i enlighet med punkt 1.5 ovan.
- 5.2 Hyrestiden regleras i Särskilda bestämmelser, Bilaga 1.

Tillträde

- 5.3 Vid tidpunkten för Hyresavtalets tecknande uppskattas preliminär tillträdesdag för Lokalen till 2027-12-01 ("**Preliminär Tillträdesdag**").
- 5.4 Hyresvärden ska senast tre (3) månader i förväg skriftligen meddela Hyresgästen dag då Lokalen är färdigställd och Hyresgästen ska tillträda Lokalen ("**Definitiv Tillträdesdag**"). Parterna är överens om att Definitiv Tillträdesdag kan infalla såväl tidigare som senare än Preliminär Tillträdesdag. Skulle Hyresvärden inte meddela någon Definitiv Tillträdesdag i enlighet med ovan ska Preliminär Tillträdesdag gälla som Definitiv Tillträdesdag.
- 5.5 Oaktat det föregående äger Hyresvärden alltid rätt att justera meddelad Definitiv Tillträdesdag för det fall Projektet försenas på grund av:
 - (i) omständigheter som ger Entreprenören rätt till tidsförlängning enligt Entreprenadavtalet och som inte orsakats av Hyresvärden;
 - (ii) omständighet hänförlig till Hyresgästen;
 - (iii) Entreprenörens konkurs eller obestånd;
 - (iv) force majeure (t.ex. strejk, blockad, epidemi, krig, försvarsberedskap, osedvanliga väderförhållanden); eller
 - (v) andra väsentliga händelser utanför Hyresvärdens kontroll som medför försening av Lokalens färdigställande.
- 5.6 Det noteras att för det fall Definitiv Tillträdesdag justeras på grund av omständighet som anges i punkterna (i)–(v) ovan ska Parterna i god anda försöka nå en lösning för tiden fram till dess Lokalen kan tillträdas.
- 5.7 På Definitiv Tillträdesdag ska slutbesiktning av Entreprenaden ha genomförts och interimistiskt eller slutligt slutbesked avseende Lokalen ska ha erhållits varpå hyrestiden börjar löpa och Hyresgästens skyldighet att erlagga hyra inträder.
- 5.8 Hyresgästen godtar, utan rätt till nedsättning av hyran eller annan ekonomisk ersättning, injusteringsarbeten och åtgärdande av besiktningsanmärkningar i samband med inflyttningen och även sedan Lokalen tagits i bruk. Hyresvärden ska tillse att sådana

kvarvarande arbeten utförs i samråd med Hyresgästen och ska tillse att oskäligen störningar i Hyresgästens verksamhet undviks. Hyresgästen är vidare medveten om och accepterar, utan rätt till hyresnedsättning eller annan ersättning, att byggnadsarbeten med anledning av Projektet kan komma att pågå på Fastigheten och i kringliggande område efter Definitiv Tillträdesdag.

- 5.9 För det fall tillträde försenas efter det att Definitiv Tillträdesdag meddelats Hyresgästen enligt punkt 5.4, Entreprenören är ansvarig för förseningen och Hyresvärden erhåller vitesersättning från Entreprenören med anledning av detta, har Hyresgästen rätt till ersättning för verifierbara kostnader som Hyresgästen drabbats av med anledning av förseningen upp till 500 000 kr/vecka. För utbetalning av sådan ersättning krävs att Hyresgästen förser Hyresvärden med verifierbara underlag för kostnaderna och att Hyresvärden erhållit vite från Entreprenören. Hyresgästen är inte berättigad till någon annan ersättning eller kompensation, av vad slag det vara må, med anledning av sådant försenat tillträde.

6 ORGANISATION

- 6.1 Parterna har utsett följande ombud att representera respektive Part under Genomförandetiden:

Hyresvärdens ombud och kontaktuppgifter:

Namn: Alexander Shahabi

E-post: alexander.shahabi@rikshem.se

Telefon: 010-138 05 71

Hyresgästens ombud och kontaktuppgifter:

- 6.2 Namn: Jonathan Lindström

E-post: jonathan.lindstrom@uppsala.se

Telefon: 018-727 47 49

- 6.3 För det fall ombudens kontaktuppgifter ändras eller om ett ombud ska bytas ut till annan person ska detta skriftligen meddelas den andra Parten.

- 6.4 Övrig projektorganisation ska gemensamt beslutas av Parterna.

7 MÖTEN OCH BEFULLMÄKTIGANDE

- 7.1 Under Genomförandetiden ska Hyresvärden tillse att möten hålls med Hyresgästen med det intervall som Parterna överenskommer. Parterna ska vid mötena företräddas av ovan angivna ombud, vilka genom undertecknande av Hyresavtalet befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i samtliga frågor som avser Projektet och färdigställandet av Lokalen. Ombuden äger således rätt att för Parts räkning t.ex. godkänna och besluta om ÄTA (såsom definierat i punkt 10.1). Vid mötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska tillhandahållas Hyresgästen för godkännande. I protokollen ska bl.a. anges vilka eventuella handlingar Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästen.

8 BESKED FRÅN HYRESGÄSTEN

- 8.1 Hyresgästen ska lämna erforderliga besked för Projektets planerliga bedrivande enligt beskedstidplan eller, om beskedstidplan inte överenskommes eller om besked inte ingår i beskedstidplan, utan dröjsmål och senast inom sju (7) arbetsdagar från det att Hyresgästen mottagit Hyresvärdens skriftliga förfrågan om besked. Ett förslag till beskedstidplan ska, om så erfordras, tas fram av Hyresvärden och översändas till Hyresgästen i samband med att Projektet påbörjas. Hyresvärden och Hyresgästen ska, i förekommande fall, därefter träffa överenskommelse om beskedstidsplanens slutliga utformning. Med besked avses Hyresgästens val eller förslag till lösning som föreslagits av Hyresvärden under Genomförandetiden. Om besked inte lämnas enligt ovan har Hyresvärden rätt att välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser i Projektet. I förekommande fall kommer valet att göras i enlighet med senast överlämnade förslag eller i överensstämmelse med övriga val och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för Projektet. Hyresvärden ska därefter skriftligen meddela Hyresgästen om gjorda val.
- 8.2 Efter det att besked har lämnats eller Hyresvärden gjort val enligt ovan anses utförandet bestämt.

9 TILLHANDAHÅLLANDE AV HANDLINGAR

- 9.1 Hyresvärden ansvarar för projekteringen av Lokalen och upprättandet av de handlingar som redovisar Lokalens utförande, t.ex. beskrivningar, ritningar och färgsättningsförslag. Hyresvärden ska tillhandahålla sådana handlingar för Hyresgästens kännedom och granskning gentemot Hyresavtalet samt bereda Hyresgästen möjlighet att lämna besked eller önskemål om förändringar av Lokalen i enlighet med detta Genomförandebrev. Hyresgästen ansvarar dock för riktigheten av sådana handlingar som Hyresgästen tillhandahåller, såsom lokalprogram, rumsfunktionsprogram och liknande.

- 9.2 Hyresvärden ska skriftligen lämna information och erforderliga handlingar till Hyresgästen avseende önskemål eller förslag till lösningar under Genomförandetiden för Hyresgästens granskning. Hyresgästen ska så snart som möjligt, dock senast inom sju (7) arbetsdagar, från Hyresvärdens skriftliga förfrågan, framställa eventuella önskemål om förändringar med anledning av översända handlingar. För det fall att Hyresgästen inte gör det, har Hyresvärden att utgå från att Hyresgästen inte önskar någon förändring av Lokalen.
- 9.3 Tillhandahållandet av handlingarna innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska handlingarna eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat utförande enligt Hyresavtalet. Detta ansvar åvilar Hyresvärden. Hyresgästen bär inte heller något funktionsansvar med anledning av att Hyresgästen tillhandahållits handlingar avseende Hyresvärdens förslag till utförande. Hyresgästen bär dock funktionsansvar för ÄTA som Hyresvärden utför efter Hyresgästens begäran, om Hyresvärden inte har projekterat aktuell ÄTA.

10 ÄNDRINGAR, TILLÄGG OCH AVGÅENDE ARBETEN

- 10.1 Hyresgästen har under Genomförandetiden rätt att framställa önskemål om förändringar avseende Lokalens skick, utformning, utförande och funktioner genom ändring, tillägg och avgående arbeten ("ÄTA") enligt de principer som framgår av denna punkt 10. Huruvida en justering av Lokalen utgör ÄTA ska bedömas utifrån vad som gäller avseende ÄTA enligt AB 04/ABT 06. Det noteras dock att omfattande ÄTA, enligt LOU, kan komma att behöva upphandlas separat. Framställan om önskemål ska göras genom användning av bilagd ÄTA-blankett, Bilaga 2.3, och ska även innehålla erforderliga underlag för att Hyresvärden ska kunna besluta i frågan. Oaktat det föregående har Hyresgästen ej rätt att framställa önskemål om ÄTA efter den dag som Hyresvärden lämnat meddelande om Definitiv Tillträdesdag enligt punkt 5.4 ovan.
- 10.2 Hyresvärden ska, om Hyresgästen så önskar i samband med framställandet av önskemål om ÄTA, tillhandahålla Hyresgästen en kostnadskalkyl avseende aktuell ÄTA, förutsatt att Hyresvärden inte har rätt att vägra ingå en överenskommelse om ÄTA i enlighet med punkt 10.3 nedan. Hyresgästen ska ta ställning till Hyresvärdens kalkyl och skriftligen meddela Hyresvärden om önskad ÄTA utan dröjsmål efter erhållande därav.
- 10.3 Hyresvärden får inte utan skälig anledning vägra att ingå överenskommelse med Hyresgästen avseende genomförande av ÄTA i enlighet med Hyresgästens önskemål. Skälig anledning för att vägra att ingå överenskommelsen kan t.ex. vara att ÄTA-arbetet medför en icke oväsentlig värdeminskning av byggnaden eller icke oväsentlig negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden, negativ påverkan på byggnadens eventuella miljöcertifiering, en icke ringa försening av Definitiv Tillträdesdag, ökade drifts- och/eller underhållskostnader för Hyresvärden, om ÄTA-arbetet påverkar fasaden eller

innebär att andra hyresgäster påverkas negativt av arbetet i icke oväsentlig omfattning eller om önskad ÄTA bedöms upphandlingspliktigt enligt LOU m.m.

- 10.4 Hyresvärden ska ta ställning till Hyresgästens önskemål genom att, efter skriftlig bekräftelse från Hyresgästen, projektera ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa underlag för överenskommelse enligt nedan, inklusive underlag för bedömning av kostnadens storlek.
- 10.5 Överenskommelse om ÄTA mellan Hyresvärd och Hyresgäst ska träffas i enlighet med ÄTA-blanketten, Bilaga 2.3.
- 10.6 Först efter det att, i förekommande fall, överenskommelse om ÄTA har ingåtts mellan Parterna i enlighet med punkt 10.5 är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskad åtgärd. Innan sådan överenskommelse träffats gäller tidigare bestämt utförande. Därefter förs överenskommelsen om arbetet upp på särskild av Hyresvärden för ändamålet upprättad förteckning över överenskomna ÄTA-arbeten. Denna förteckning ska ligga till grund för slutlig reglering av ÄTA i Tilläggsavtalet.
- 10.7 Av Parternas överenskommelse enligt punkt 10.5 ska följande framgå:
 - (i) den totala kostnaden för ÄTA som ska betalas av Hyresgästen,
 - (ii) hantering av kostnader för ÄTA enligt punkt 10.11;
 - (iii) konsekvenser för tillträdesdag enligt Hyresavtalet, uttryckt i antal dagar;
 - (iv) eventuellt tilläggsbelopp som Hyresgästen ska betala till Hyresvärden på grund av utebliven hyra och eventuella övriga kostnader som förseningen medför;
 - (v) ägare av samt ansvar och kostnad för drift, underhåll och utbyte; och
 - (vi) eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 10.8 Kostnadsreglering för ÄTA ska ske efter Hyresvärdens faktiska kostnad. Den faktiska kostnaden ska omfatta alla kostnader för att projektera och genomföra ÄTA-arbeten, t.ex. arbets- och materialkostnad, platsomkostnader, kostnad för eget respektive konsults arbete, eventuella finansieringskostnader och övriga projekteringskostnader.
- 10.9 Oberoende av om Parterna senare träffar överenskommelse om att genomföra aktuell ÄTA ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för alla kostnader och uteblivna intäkter, t.ex. projekteringskostnader (inklusive eventuella kostnader för åtgärder enligt punkt 10.2), ökade entreprenadkostnader och utebliven hyra. Utöver det föregående har Hyresvärden rätt att fakturera Hyresgästen för tillkommande kostnader på grund av genomförda ÄTA-

arbeten förutsatt att Parterna har ingått en skriftlig överenskommelse i enlighet med punkt 10.5. Oaktat det föregående noteras att Hyresvärden alltid äger fakturera Hyresgästen för kostnader som denne har orsakat Hyresvärden genom brott mot Hyresavtalet.

- 10.10 Parterna är medvetna om att önskemål om ÄTA kan leda till förseningar och ekonomiska konsekvenser. Hyresgästen har inte rätt att göra någon påföljd gällande på grund av att färdigställandet försenats på grund av önskemål om ÄTA. Om Parterna på grund av Hyresgästens önskemål träffar överenskommelse om ÄTA och överenskommelsen medför förskjutning av hyrestidens början i relation till Preliminär Tillträdesdag, eller i förekommande fall Definitiv Tillträdesdag, ska Hyresgästen erlægga ersättning till Hyresvärden motsvarande hyran från och med Preliminär Tillträdesdag, eller i förekommande fall Definitiv Tillträdesdag, samt ersättning för eventuell annan kostnad som förseningen innebär för Hyresvärden.
- 10.11 Kostnader för ÄTA ska faktureras Hyresgästen med betalningsvillkor trettio (30) dagar eller erläggas av Hyresgästen genom hyrestillägg.

11 HYRESGÄSTENS EGNA ARBETEN

- 11.1 Oaktat tidpunkten för Definitiv Tillträdesdag gäller följande. Hyresgästen ska ges rätt att tillträda Lokalen innan Definitiv Tillträdesdag för utförande av Hyresgästens egna arbeten. Parterna ska innan Entreprenadavtalets tecknande överenskomma om tidpunkt för Hyresgästens förtida tillträde för sådana arbeten. Entreprenören ska ansvara för tidssamordning av Hyresgästens och Entreprenörens respektive arbeten. Hyresgästen ska i god tid innan Entreprenadavtalets tecknande sammanställa och tillhandahålla Hyresvärden information om arbetenas omfattning och tidsåtgång så att dessa tydligt kan anges i Entreprenadavtalet. Hyresgästen har rätt att påbörja sina egna arbeten inom arbetsområdet först efter överenskommelse med Hyresvärden och Entreprenören. Hyresgästens arbeten ska bedrivas i takt med Entreprenörens arbeten enligt överenskommelsen mellan Entreprenören och Hyresgästens entreprenörer. Parterna ska under Genomförandetiden ha en nära dialog om tidpunkter för de olika arbetenas utföranden för att säkerställa att Projektet färdigställs i tid.
- 11.2 Hyresvärden tillser att byggarbetsmiljösamordnare utses för utförandet av Projektet. För det fall Entreprenören och Hyresgästens entreprenörer utför arbete inom samma arbetsställe åligger det Hyresgästen och dennes entreprenörer etc. att följa BAS-U:s anvisningar samt de regler avseende byggarbetsmiljö, säkerhet, samordning, varuleveranser etc. som gäller för arbetsstället. Samma principer ska gälla avseende elektronisk personalliggare på arbetsstället. För det fall Hyresgästens entreprenörer, leverantörer etc. bryter mot det föregående, eller mot åtagande enligt

arbetsmiljölagen (1977:1160) och tillhörande föreskrifter, äger Hyresvärden och/eller Entreprenören rätt att avstänga Hyresgästen och/eller sådan entreprenör etc. från arbetsstället. Eventuella förseningar, hinder, kostnader m.m. orsakade av Hyresgästen eller dennes entreprenörs/leverantörs agerande ska, Parterna emellan, Hyresgästen svara för. Skulle Definitiv Tillträdesdag försenas på grund av Hyresgästens egna arbeten ska hyra för Lokalen utgå från den dag Lokalen i annat fall skulle varit färdigställd och hyra skulle börja löpa enligt Hyresavtalet.

- 11.3 För det fall Hyresgästens entreprenörer kommer att utföra sina arbeten inom ytor som utgör eget arbetsställe enligt arbetsmiljölagen åvilar det Hyresgästen, i dess roll som byggherre för sina entreprenader, att bl.a. utse byggarbetsmiljösamordnare och uppfylla kraven för elektronisk personalliggare. I sådana fall ska Hyresgästen, om så krävs enligt gällande lag och myndighetsföreskrift, göra förhandsanmälan till arbetsmiljöverket.

12 TILLTRÄDESSYN

- 12.1 Parterna ska genomföra en tillträdessyn sedan Lokalen är inflyttningsklar för att kontrollera att Lokalen är i avtalsenligt skick. Hyresvärden kallar Hyresgästen till sådan tillträdessyn och för protokoll däröver. Det noteras att eventuella noteringar vid tillträdessynen inte påverkar den Definitiva Tillträdesdagen, se punkt 5.8.

13 FÖRSÄKRING

- 13.1 Parterna ansvarar för att entreprenörer som anlitats av respektive Part har erforderliga försäkringar (inklusive s.k. ROT-försäkring) avseende Projektet och de arbeten som sådan entreprenör utför.

14 INREDNING/INVENTARIER

- 14.1 Hyresgästen ombesörjer och bekostar själv anskaffning och installation av den inredning och de inventarier som erfordras för dennes verksamhet.

15 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 15.1 Se Bilaga 1, Särskilda bestämmelser.

16 FORCE MAJEURE

16.1 Se Bilaga 1, Särskilda bestämmelser.

17 TVIST

17.1 Se Bilaga 1, Särskilda bestämmelser.

Hysesavtalet, inklusive detta Genomförandeavtal, har undertecknats i enlighet med vad som anges i Särskilda bestämmelser, Bilaga 1.

HGA Karl Johan Gården Äldreboende

Svartbäcksgatan 52

Svartbäcken 36:45

Uppsala

SYSTEMHANDLING

STATUS

FÖR GRANSKNING**Rumsfunktionsprogram**

Handlingsnummer:

DATUM

Preliminär 2025-06-19

REV	DATUM	REV	DATUM	REV	DATUM

Innehållsförteckning

SYFTE	5
KOMMUNIKATION OCH LOGISTIK PLAN 09 – PLAN 14	6
Trapphus T1, Plan 09 – plan 14	6
Trapphus T1, Plan 15	7
Trapphus T2, Plan 09 – plan 13	8
Trapphus T3, Plan 10 – plan 14	9
Trapphus T4, Plan 09 – plan 13	10
Trapphus T4, Plan 15	11
Hiss H1, Plan 09 – plan 13	12
Hiss H2, Plan 09 – plan 13	13
Hiss H3, Plan 09 – plan 13	14
Hiss H4, Plan 09 – plan 13	15
Korridorer, Plan 09	16
Korridorer, Plan 10	17
Korridorer, Plan 11 – plan 13.....	18
Hisshall, Plan 09.....	19
Hisshall, Plan 10.....	20
Hisshall, Plan 11 – Plan 13.....	21
Vindfång.....	22
Frd	23
Skyddsrumsförråd	24
Miljörum	25
Varumottagning och förvaring	26
Hjälpmedelsförråd	27
TEKNISKA UTRYMMEN PLAN 09 – PLAN 14	28
ELC	28
ELC	29
Data	30
Sprinkler.....	31
Fläktrum, plan 09.....	32
Teknikutrymme, plan 09	33
Fläktrum Hus A, plan 14	34
Fläktrum Hus B, plan 14	35
Fläktrum Hus C, plan 14.....	36
Vind Hus A – Hus C.....	37
Hissmaskinrum Hus A, Hus C	38
PERSONALYTOR PLAN 09 – PLAN 13.....	39
Livsmedels Frd	39
Material Frd.....	40
Material Frd.....	41

Tvättstuga Pers	42
Tvättstuga Boende	43
Passage.....	44
Städcentral.....	45
Omkl Könsneutral	46
Omkl Herr	47
Omkl Dam.....	48
Passage.....	49
Kläd Frd	50
Närförråd.....	51
Dok	52
Kop	53
Avfalls och sköljrum	54
Samtalsrum.....	55
Vilrum.....	56
Personalrum	57
Desinfektionsrum	58
Kontor	59
Läkemedelsrum	60
WC/VÅTRUM PLAN 09 – PLAN 13	61
RWc/D	61
Dusch.....	62
Wc.....	63
Städ	64
Rwc.....	65
Rwc P	66
Wc P	67
PERSONLIG YTA – LÄGENHETER, PLAN 10 – PLAN 13	68
Lägenhet A	68
Hall/Pentry	68
Vardagsrum	69
Sovrum	70
Rwc/D	71
Lägenhet E	72
Hall/Kök/Vardagsrum.....	72
Sovrum	73
Rwc/D	74
Lgh Frd/Skyddsrum inkl sluss.....	75
Lgh Frd	76
GEMENSAM YTA FÖR BOENDE, PLAN 10 – PLAN 13.....	77
Vardagsrum	77
Kök.....	78

Matplats	79
Rum för träning, välbefinnande och aktivitet	80
Kök (Bef).....	81

SYFTE

Rumsfunktionsprogrammet beskriver byggnadens olika typrum och typlägenheter och de specifika krav på dessa gällande storlek, form, ytskikt, rumskompletteringar och tekniska installationer.

Dokumentet är en sammanställning över de tekniska krav som ställs på rummens funktion och är en grund att utgå från i entreprenörens detaljprojektering.

Rumsfunktionsprogrammet utgör komplement till ritningar, rambeskrivningar, brandskyddsbeskrivning o d.

Det åligger entreprenör att ta hänsyn till installation och montering av både fast och lös inredning/utrustning även om den inte ingår i projektet.

KOMMUNIKATION OCH LOGISTIK PLAN 09 – PLAN 14

Trapphus T1, Plan 09 – plan 14

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd		HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintliga terrazzoplattor, rengöres Trapplöp: Befintlig terrazzo på plan- och sättsteg, rengöres Ny halsäker trappnos monteras		Befintliga terrazzoplattor, rengöres	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målat, målas Befintlig målade trapplöp, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggnings/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 100 lux/golv, Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering, Nödbelysning			
Elkraft	Uttag 230V/10A för städ/vilplan			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	Framdragning av el och fiber till informationsskärmar		Inköp och installation av informationsskärmar i trapphusen	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt målade räcken av stål, målas Befintligt klarlackade räcken av trä, målas Befintligt klarlackade dörrar mot korridorer, klarlackas			

Trapphus T1, Plan 15

Rumsnummer: 501 Passage

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd		HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintligt IÅ		Befintligt IÅ	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt IÅ		Befintligt IÅ	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Trapphus T2, Plan 09 – plan 13

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintliga terrazzoplattor, rengöres Trapplöp: Befintlig terrazzo på plan- och sättsteg, rengöres Ny halsäker trappnos monteras		Befintliga terrazzoplattor, rengöres	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målat, målas Befintlig målad uk trapplöp, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering, Nödbelysning			
Elkraft	Uttag 230V/10A för städ/vilplan			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt klarlackade handledare av trä, klarlackas			

Trapphus T3, Plan 10 – plan 14

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintliga terrazzoplattor, rengöres Trapplöp: Befintlig terrazzo på plan- och sättsteg, rengöres Ny halksäker trappnos monteras		Befintliga terrazzoplattor, rengöres	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målat, målas Befintlig målad uk trapplöp, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv, Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering, Nödbelysning			
Elkraft	Uttag 230V/10A för städ/vilplan			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm.			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt klarlackade handledare av trä, klarlackas			

Trapphus T4, Plan 09 – plan 13

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintliga terrazzoplattor, rengöres Trapplöp: Befintlig terrazzo på plan- och sättsteg, rengöres Ny halsäker trappnos monteras		Befintliga terrazzoplattor, rengöres	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målat, målas Befintlig målad uk trapplöp, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 100 lux/golv Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering, Nödbelysning			
Elkraft	Uttag för städ/vilplan			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt klarlackade handledare av trä, klarlackas Befintligt klarlackade dörrar mot korridorer, klarlackas Befintligt målad ytterdörr av stål på plan 10, täckmålas			

Trapphus T4, Plan 15

Rumsnummer: 507

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt IÅ	Befintligt IÅ		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt IÅ	Befintligt IÅ		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-		
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Hiss H1, Plan 09 – plan 13

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Vinylmatta		Befintlig rostfri plåt	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintliga skivor folieras		Befintlig skiva	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv			
Elkraft	Ny matning till app. skåp under utredning			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	All inredning, speglar, handledare och påkörningsskydd demonteras, återmonteras efter slutförda ytskiktsarbeten, foliering o d			

Hiss H2, Plan 09 – plan 13

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Vinylmatta		Befintlig rostfri plåt	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintliga skivor folieras		Befintlig skiva	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv			
Elkraft	Ny matning till app. skåp under utredning			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	All inredning, speglar, handledare och påkörningsskydd demonteras, återmonteras efter slutförda ytskiktsarbeten, foliering o d			

Hiss H3, Plan 09 – plan 13

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Vinylmatta	Befintlig rostfri plåt		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintliga skivor folieras	Befintlig skiva		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv			
Elkraft	Ny matning till app. skåp under utredning			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm.			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	All inredning, speglar, handledare och påkörningsskydd demonteras, återmonteras efter slutförda ytskiktsarbeten, foliering o d			

Hiss H4, Plan 09 – plan 13

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Vinylmatta		Befintlig rostfri plåt	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintliga skivor folieras		Befintlig skiva	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv			
Elkraft	Ny matning till app. skåp under utredning			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm.			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Brandspjäll	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	All inredning, speglar, handledare och påkörningsskydd demonteras, återmonteras efter slutförda ytskiktsarbeten, foliering o d			

Korridorer, Plan 09

Rumsnummer: 903, 917

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintlig målad betong, målas	Befintlig målad anvisning, målas		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, sprutmålas	Befintligt målad betong, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux (Golvnivå) Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering Nödbelysning			
Elkraft	1 st uttag 230V/16A för städ/15m, uttag för accesspunkter WiFi			
Data/Tele	Datauttag för WiFi Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Korridorer, Plan 10

Rumsnummer: 103A, 103B, 113, 116, 117, 127A, 127B

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppviktt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas, påkörningsskydd, hörnskydd	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux (Golvnivå) Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering Nödbelysning			
Elkraft	1 st uttag 230V/10A för städ/15m, uttag för accesspunkter WiFi			
Data/Tele	Datauttag för WiFi Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Framdragning av el och fiber till informationsskärm.		Inköp och installation av informationsskärm i korridor 116.	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt klarlackade påkörningsskydd och handledare demonteras, slipas, klarlackas och återmonteras efter att övrigt målningsarbete är färdigställt			

Korridorer, Plan 11 – plan 13

Rumsnummer: 202A/302A/402A, 202B/302B/402B, 207A/307A/407A, 207B/307B/407B
211/311/411

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2200	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas, påkörningsskydd, hörnskydd	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux dagtid, 50 lux Natt (Golvnivå) Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering Nödbelysning			
Elkraft	1 st uttag 230V/10A för städ/15m, uttag för accesspunkter WiFi			
Data/Tele	Datauttag för WiFi Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	Framdragning av el och fiber ska ordnas till skärmarna i hisshall 208, 308, 408	Inköp och installation av informationsskärmar i trapphusen ingår inte projektet.		
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
Övrigt	Befintligt klarlackade påkörningsskydd och handledare demonteras, slipas, klarlackas och återmonteras efter att övrigt målningsarbete är färdigställt			

Hisshall, Plan 09

Rumsnummer: 901, 913 (För info: Ny sida, har brutits ut "Korridorer")

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintlig målad betong, målas	Befintlig målad anvisning, målas		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas	Befintligt målad betong, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Hisshall, Plan 10

Rumsnummer: 102, 126A (För info: Ny sida, har brutits ut "Korridorer")

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2300	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Rum 102: Befintligt terrazzogolv, rengöres Rum 126A: Plastmatta	Rum 102: Befintliga terrazzoplattor rengöres Rum 126A: Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Hisshall, Plan 11 – Plan 13

Rumsnummer: 201/301/401, 208/308/408 (För info: Ny sida, har brutits ut "Korridorer")

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2200	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Rum 201/301/401: Befintligt terrazzogolv, rengöres Rum 208/308/408: Plastmatta		Rum 201/301/401: Befintliga terrazzoplattor rengöres Rum 208/308/408: Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Vindfång

Rumsnummer: 101, 135

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt terrazzogolv, rengöres	Befintliga terrazzoplattor rengöres		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas	Befintligt undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux dagtid, 50 lux Natt (Golvnivå) Styrning: Närvarostyrd, Ljusreglering Nödbelysning			
Elkraft	Ridåvärmare?			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt målade ytterdörrar av stål täckmålas Befintligt målade innerdörrar av stål täckmålas			

Frd

Rumsnummer: 916

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintlig målad betong, målas		-	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målade, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux Styrning: Närvarostyrd			
Elkraft	1 st 2-vägs uttag 230V/10A.			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Väggmonterade hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig dörr av trä, täckmålas			

Skyddsrumsförråd

Rumsnummer: 907, 932

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintlig målad betong, målas	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, sprutmålas	Befintligt målat, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux Styrning: Närvarostyrd			
Elkraft	1 st 2-vägs uttag 230V/10A			
Data/Tele	?			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-BEF	-BEF	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig dörr av trä, täckmålas			

Miljörum

Rumsnummer: 136

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Klinker		Klinker	
	Vägg:		Undertak:	
	Fibercementskivor, obehandlade Hörnskydd av rostfria plåtvinklar Stänkskydd av rfr plåt bakom handfat		Fibercementskivor, obehandlade	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux Närvarostyrd			
Elkraft	1 st 2-vägs uttag 230V/10A			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-Reningssystem	-Brunn	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Påkörningsskydd, monterade på 2 nivåer, höjd anpassas till kärl Dörr mot korridor ska vara tät för att motverka lukt i lokalerna			

Varumottagning och förvaring

Rumsnummer: 137

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Klinker	Klinker		
	Vägg:	Undertak:		
	Fibercementskivor, obehandlade Hörnskydd av rostfria plåtvinklar	Fibercementskivor, obehandlade		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvarostyrd, ljusreglering Nödbelysning			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A var 3,75m (Svensk standard) EI för anslutning av exempelvis matvagnar enligt inredning/utrustning./övrigt			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	Väggmonterade hyllor	-		
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
Övrigt	Ska finnas plats och el för 5 st matvagnar Påkörningsskydd			

Hjälpmedelsförråd

Rumsnummer: 918

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppviktt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, sprutmålas Stänkskydd av rfr plåt bakom handfat		Befintligt målat, sprutmålas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvarostyrd, ljusreglering Nödbelysning .			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A var 3,75m (Svensk standard)			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Väggmonterade hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig trädörr, täckmålas			

TEKNISKA UTRYMMEN PLAN 09 – PLAN 14

ELC

Rumsnummer: 909, 912, 915, 934

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintligt målad betong, målas		-	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målade, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Strömställare. Nödbelysning			
Elkraft	Elcentral 2-vägs uttag 230V/10A anpassat till utrustning, 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig trädörr, täckmålas			

ELC

Rumsnummer:103E, 127E

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas Gipsskivor målas	-		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Strömställare. Nödbelysning			
Elkraft	Elcentral Uttag 2-vägs 230V/10A, anpassat till utrustning, 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Data

Rumsnummer: 113B

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Pastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas Gipsskivor målas	-		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Strömställare. Nödbelysning			
Elkraft	Elcentral 2st 4-vägs uttag 230V/10A, för aktiv utrustning i stativ, 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Sprinkler

Rumsnummer: 904

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt målad betong, målas	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, sprutmålas	Befintligt målat, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvaro. Nödbelysning (Handstrålkastare)			
Elkraft	App. Skåp. Uttag 2-vägs 230V/10A c/c 3,75m 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Teled	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	- Brunn	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig ståldörr mot korridor täckmålas			

Fläktrum, plan 09

Rumsnummer: 910

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt målad betong, målas	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, sprutmålas	Befintligt målade, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro. Nödbelysning (Handstrålkastare)			
Elkraft	App. Skåp. Uttag 2-Vägs 230V/10A 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-BEF	-BEF	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig ståldörr mot korridor täckmålas			

Teknikutrymme, plan 09

Rumsnummer: 902

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt målad betong, målas	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, sprutmålas	Befintligt målade, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
		-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig ståldörr mot hisshall, täckmålas			

Fläktrum Hus A, plan 14

Rumsnummer: 504

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintlig plastmatta, skarvar svetsas	Befintlig uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt IÅ	Befintligt IÅ		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 200 lux Styrning: Närvaro. Nödbelysning (Handstrålkastare)			
Elkraft	App. Skåp. Uttag 2-Vägs 230V/10A 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-Bef brunn.	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		ngår <u>ej</u> i byggprojektet:	
Övrigt	-			

Fläktrum Hus B, plan 14

Rumsnummer: 506

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintlig plastmatta, skarvar svetsas		Befintlig uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt IÅ		Befintligt IÅ	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro. Nödbelysning (Handstrålkastare)			
Elkraft	App. Skåp. Uttag 2-Vägs 230V/10A 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-Bef brunn.	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Fläktrum Hus C, plan 14

Rumsnummer: 509

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintlig plastmatta, skarvar svetsas		Befintlig uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt IÅ		Befintligt IÅ	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro. Nödbelysning (Handstrålkastare)			
Elkraft	App. Skåp. Uttag 2-Vägs 230V/10A 1st 3-fas 16A CEE-uttag			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-Bef brunn. Radiator byts.	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Vind Hus A – Hus C

Rumsnummer: 503, 505. 508

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintligt IÅ		-	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt IÅ		Befintligt IÅ	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 100 lux Styrning: Närvaro. Nödbelysning (Handstrålkastare)			
Elkraft	App. Skåp. Uttag 230V/10A var 15m 2st 3-fas 16A CEE-uttag i anslutning till in/utgång			
Data/Tele	Passagesystem Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Hissmaskinrum Hus A, Hus C

Rumsnummer: 510, 502 (För info: Ny sida)

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt IÅ	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt IÅ	Befintligt IÅ		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
Elkraft				
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

PERSONALYTOR PLAN 09 – PLAN 13

Livsmedels Frd

Rumsnummer: 933

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas	Befintligt målat, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	1 st 2-vägs uttag 230V/10A innanför dörr. Uttag 230V10A (Över reservkraft) till kylar och frysar enligt inredning/utrustning			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Kyl och frys Väggfasta hyllor		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig trädörr, täckmålas			

Material Frd

Rumsnummer: 914

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas Gipsskivor målas	Befintligt målat, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	1 st uttag 230V/10A			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Väggfasta hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Material Frd

Rumsnummer: 111, 210/310/410

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300		HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målade, målas Gipsskivor, målas	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	1 st uttag 230V/10A			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	Väggfasta hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
Övrigt				

Tvättstuga Pers

Rumsnummer: 920

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmassagolv	Plastmassagolv, hålkäl		
	Vägg:	Undertak:		
	Kakel	Befintligt målat, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A Anslutning av utrustning (tvättmaskiner, torktumlare m.m.) enligt inredning/utrustning			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-Brunnar till TM/TT	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	Tvättmaskin, torktummlare och torkskåp Väggfasta hyllor Skåp	-		
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
Övrigt	Ljudisolerande åtgärder mot lägenheter plan 10 utreds av TE. Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ska klara stora volymer och frekventa användning avsedd för professionell användning.			

Tvättstuga Boende

Rumsnummer: 919

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Kakel		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A Anslutning av utrustning (tvättmaskiner, torktumlare m.m.) enligt inredning/utrustning			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla		SÖ:
	-	- Brunnar till TM/TT		-
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Tvättmaskin, torktummlare och torkskåp Väggfasta hyllor Skåp		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt målad ståldörr mot korridor målas Ljudisolerande åtgärder mot lägenheter plan 10 utreds av TE Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ska klara stora volymer och frekventa användning avsedd för professionell användning.			

Passage

Rumsnummer: 927

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
		-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	4st omklädningsskåp, låsbara		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig trädörr, täckmålas Ljudisolerande åtgärder mot lägenheter plan 10 utreds av TE Låg tröskel som medger passage av skurmaskin			

Städcentral

Rumsnummer: 928

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målade, målas Stänkskydd av rfr plåt bakom handfat		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A Uttag 230V/16A för laddning av städmaskin.			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-Brunner för tömning av städmaskiner.	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	Tvättmaskin och torktumlare för moppar, luddlåda Väggfasta hyllor Väggfast torkställning Krokar för upphängning av moppar Redskapshållare. 4st omklädningskåp till personalen		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Ljudisolerande åtgärder mot lägenheter plan 10 utreds av TE			

Omkl Könsneutral

Rumsnummer: 921

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	6	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A, per 3,75m Uttag 230V/16A hårtork			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	22st omklädningsskåp med sittbänk, låsbara		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Omkl Herr

Rumsnummer: 923,924

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	10	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv, hålkäl		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A, per 3,75m Uttag 230V/16A hårtork			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	51st omklädningsskåp varav 47 med sittbänk, låsbara		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig trädörr, täckmålas			

Omkl Dam

Rumsnummer: 939

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	20	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A, per 3,75m Uttag 230V/16A hårtork			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	56 st omklädningsskåp med sittbänk, låsbara		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt				

Passage

Rumsnummer: 937, 938

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintlig trädörr, täckmålas			

Kläd Frd

Rumsnummer: 944

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Befintligt målad betong, målas		-	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, stänkskydd av kakel bakom tvättställ		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	Uttag 230V/10A			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Hyllor och skåp		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Befintligt ytterdörr täckmålas Förvaring av rena arbetskläder sker i skåp eller hylla och med nära tillgång till handdesinfektionsmedel			

Närförråd

Rumsnummer: 104, 204/304/404, 209/309/409, 223/323/423, 207C/307C/407C

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvaro.			
Elkraft	2-vägsuttag 230V/10A			
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Väggfasta hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	104: Befintlig ståldörr, täckmålas 204/304/404, 223/323/423: Befintlig trädörr, målningsbehandlas			

Dok

Rumsnummer: 107, 128, 203/303/403, 218/318/418

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	2-3	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikta plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	500 lux/arbetsplats, 300 lux allmänbel Styrning: Frånvarodetektering, /tryckknapp alt. dragsnöre, Ljusreglering			
Elkraft	2 st 2-vägsuttag 230V/10A allmänkraft, 1 st 2 st 2-vägsuttag 230V/10A datakraft /Arbetsplats 1 st uttag 230V/10A innanför dörr			
Data/Tele	Passagesystem? Datauttag 1 st 2-vägs/arbetsplats Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Väggfasta hyllor Skåp		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Ljudkrav: Sekretess 218/318/418, 203/303/403: Befintlig trädörr, målningsbehandlas			

Kop

Rumsnummer: 125

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	-	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	Uttag 230V/10A anpassat till utrustning (kopiator m.m.) 1 st uttag 230V/10A innanför dörr			
Data/Tele	Passagesystem? Datauttag anpassat till utrustning (kopiator m.m.) Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Väggfasta hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		Kopiator	
Övrigt	Befintlig trädörr, målningsbehandlas			

Avfalls och sköljrum

Rumsnummer: 106, 134, 215/315/415, 220/320/420

Storlek	Area:	Fri höjd:		Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300		2	HK2
Ytskikt	Golv:			Sockel:	
	Plastmatta			Uppvikt plastmatta	
	Vägg:			Undertak:	
	Plastmatta			Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:		Mörkläggning/Fördunkling:		Solavskärmning:
	-		-		-
	Belysning:				
	300 lux Styrning: Närvarodetektering				
Elkraft	Uttag 230V/10A anpassat till utrustning (Spoldesinfektor m.m.) 1 st uttag 230V/10A innanför dörr				
Data/Tele	Passagesystem? Brandlarm				
AV	Ingår i byggprojektet:			Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-			-	
VVS	Vent:	VS&Kyla		SÖ:	
	-	-		-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:			Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Framdragning av el, vatten och avlopp till spoldesinfektor. Skåp och väggfasta hyllor. Krokar för upphängning av hållare för handskar och förkläden.			Spoldesinfektor Kylskåp Hållare för handskar och förkläden	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:			Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-			-	
Övrigt	Dörr ska vara tät mot för att motverka lukt i intilliggande rum Sparkkontakt till dörrautomatik				

Samtalsrum

Rumsnummer: 141

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	6-10	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Frånvaro detektering /tryckknapp alt. dragsnöre, Ljusreglering.			
Elkraft	2 st 2-vägsuttag 230V/10A allmänkraft, 1 st 2 st 2-vägsuttag 230V/10A datakraft /Arbetsplats. 1 st uttag 230V/10A innanför dörr			
Data/Tele	Passagesystem? Datauttag 1 st/arbetsplats Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Framdragning av el och nät till skärm		Skärm	
	VVS	VS&Kyla	SÖ:	
		-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
			Skärm	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Ljudkrav: Sekretess			

Vilrum

Rumsnummer: 119

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 300 lux Styrning: Närvarodetektering/tryckknapp, Ljusreglering.			
Elkraft	2 st uttag 230V/10A allmänkraft, 1 st 2 st uttag 230V/10A datakraft /Arbetsplats 1 st uttag 230V/10A innanför dörr			
Data/Tele	Passagesystem? RWC-Larm Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Personalrum

Rumsnummer: 123

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	40	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppviktt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, stänkskydd av kakel bakom tvättställ och diskbänk		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering, tryckknapp, Ljusreglering Lampputtag i anslutning till fönster för miljöbelysning			
Elkraft	2-vägs Uttag 230V/10A per 3,75m, (Svensk standard) Uttag för utrustning i Pentry enl. Köksinredning. Samt projektor.			
Data/Tele	Passagesystem? Datauttag i vardera änden av rummet, projektor i tak. Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Framdragning av fiber och el till projektor och projektorduk.		Projektor Projektorduk	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Mikrovågsugnar i högskåp Vitvaror		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		Kaffemaskin Mikrovågsugnar på bänk	
Övrigt	Vikvägg enligt A-ritning och Rambeskrivning Bygg Vitvaror ska vara av hushållsstandard.			

Desinfektionsrum

Rumsnummer: 122

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	2	HK2
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikta plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Väggplastmatta		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	Uttag 230V/10A innanför dörr Anslutning av utrustning för Desinfektion enl. inredning			
Data/Tele	Passagesystem? Datauttag i vardera änden av rummet. Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Framdragning av el, vatten och avlopp till spoldesinfektor. Skåp och väggfasta hyllor. Krokar för upphängning av hållare för handskar och förkläden.		Desinfektor Kylskåp Hållare för handskar och förkläden	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Kontor

Rumsnummer: 118, 120, 138, 140, 143

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	3-10	HK0
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: 500 lux/arbetsplats, 300 lux allmänbel Styrning: Frånvarodetektering, /tryckknapp alt. dragsnöre, Ljusreglering			
Elkraft	2 st uttag 230V/10A allmänkraft, 1 st 2 st uttag 230V/10A datakraft /Arbetsplats 1 st uttag 230V/10A innanför dörr			
Data/Tele	Passagesystem? Porttelefon? Datauttag 1 st 2-vägs/arbetsplats Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Skåp Hyllor		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Ljudkrav: Sekretess			

Läkemedelsrum

Rumsnummer: 139

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	2	HK2
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, stänkskydd av kakel bakom tvättställ, diskbänk	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux allmänbel + belysning under övers för belysning över bänkar Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	1 st uttag 230V/10A innanför dörr, uttag över bänkar under överskåp. Uttag 230V/10A (Över reservkraft) för kylar			
Data/Tele	Passagesystem på både in och utsidan om rummet. Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	Fiberanslutning till narkotikaskåp	Läkemedels kyl Läkemedels skåp Narkotikaskåp		
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
Övrigt	Temperaturen får inte överstiga 25.			

WC/VÅTRUM PLAN 09 – PLAN 13

RWc/D

Rumsnummer: 922

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Kakel		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	Uttag 230V/10A i anslutning till spegel			
Data/Tele	RWC-Larm Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-Brunn	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Armstöd på Wc-stol		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Dusch

Rumsnummer: 925, 941, 942

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Kakel		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	300 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	Uttag 230V/10A i anslutning till spegel (Hårtork)			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	- Brunn	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	941, 942: Befintlig trädörr, täckmålas			

Wc

Rumsnummer: 926, 940, 943

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plasmassagolv		Plastmassagolv, hålkäl	
	Vägg:		Undertak:	
	Stänkskydd av kakel bakom tvättställ Befintligt målade väggar, målas		Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft				
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	926, 940, 943: Befintlig trädörr, täckmålas			

Städ

Rumsnummer: 112, 221/321/421

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	-	HK0
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikta plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, Påkörningsskydd, stänkskydd av rfr plåt bakom vask		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	1 st Uttag 230V/10A innanför dörr			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-brunn	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Hyllplan Krokar för upphängning av moppar Redskapshållare		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Rwc

Rumsnummer: 114

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Stänkskydd av kakel bakom tvättställ Befintligt målade, målas Gipsskivor, målas	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	Uttag 230V/10A i anslutning till spegel			
Data/Tele	RWC-Larm Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Armstöd på Wc-stol		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Rwc P

Rumsnummer: 121, 222/322/422

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Stänkskydd av kakel bakom tvättställ		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 luxStyrning: Närvarodetektering			
Elkraft	Uttag 230V/10A i anslutning till spegel			
Data/Tele	RWC-Larm Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Armstöd på Wc-stol		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
			-	
Övrigt	-			

Wc P

Rumsnummer: 124, 216/316/416

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Stänkskydd av kakel bakom tvättställ		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft				
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	124; Befintlig trädörr, målas			

PERSONLIG YTA – LÄGENHETER, PLAN 10 – PLAN 13

Lägenhet A

Lägenhetsnummer: 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1101/1201/1301, 1102/12012/1302, 1103/1203/1303, 1104/1204/1304, 1105/1205/1305, 1106/1206/1306, 1107/1207/1307, 1108/1208/1308, 1109/1209/1309, 1110/1210/1310, 1111/1211/1311, 1112/1212/1312, 1113/1213/1313, 1114/1214/1314/, 1124/1224/1324, 1125/1225/1325, 1126/1226/1326

Hall/Pentry

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2300	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, stänkskydd av kakel bakom diskbänk	Fast gipsundertak, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Kylskåp Övrig köksinredning Hatthylla		Medicinskåp Kokplatta "Hottelås"=Dörrbladsläsare	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Hatthylla ska gå att höjjustera för att kunna göras tillgänglig			

Vardagsrum

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2500	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas	Befintligt målat, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning: Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Sovrum

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2500	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas	Befintligt målat, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggnings/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Taktravers Förberedande arbete för laddning av lyftmotor		Lyftmotor	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Rwc/D

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2300	-	HK2
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Väggplastmatta	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Badrumsinredning/utrustning: Stödhandtag Sopkorg Draperiskena Kombivättmaskin Krokar Hållare för tvål och handdesinfektion Torkställning		Ställning för personalens förbrukningsmaterial	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Lägenhet E

Lägenhetsnummer: 1117/1217/1317

Hall/Kök/Vardagsrum

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2300 i hall 2500 i övrig del	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, stänkskydd av kakel bakom diskbänk		Fast gipsundertak i hallen, målas Befintligt målat, målas	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Kylskåp Övrig köksinredning Hatthylla		Medicinskåp Kokplatta "Hottelås"=Dörrbladsläsare	
	Lös inredning/ utrustning		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
Övrigt	-		-	
	Hatthylla ska gå att höjjustera för att kunna göras tillgänglig			

Sovrum

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2500	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas	Befintligt målat, målas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggnings/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	TaktraversFörberedande arbete för laddning av lyftmotor		Taktravers	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Rwc/D

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2300	-	HK2
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Väggplastmatta	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Elkraft	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
Data/Tele	Se typritning EL samt inredningsritningar från arkitekt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Badrumsinredning/utrustning: Stödhandtag Sopkorg Draperiskena Kombitvättmaskin Krokar Hållare för tvål och handdesinfektion Torkställning		Ställning för personalens förbrukningsmaterial	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	-			

Lgh Frd/Skyddsrum inkl sluss

Rumsnummer: 906, 931 (905 Sluss, 930 Sluss)

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt målat, målas	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, sprutmålas	Befintligt målat, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	Befintligt			
Elkraft	Befintligt			
Data/Tele	Befintligt			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-BEF	-BEF	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Förrådsväggar enligt Rambeskrivning Bygg			

Lgh Frd

Rumsnummer: 936

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	-	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Befintligt målat, målas	-		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, sprutmålas	Befintligt målat, sprutmålas		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	100 lux/golv Styrning: Närvarodetektering			
Elkraft	1 st uttag för städ 230V/16A c/c15m.			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	Förrådeväggar		-	
Lös inredning/utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår ej i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Förrådeväggar enligt Rambeskrivning Bygg			

GEMENSAM YTA FÖR BOENDE, PLAN 10 – PLAN 13

Vardagsrum

Rumsnummer: 105, 129, 205/305/405, 214/314/414, 217/317/417, 219/319/419

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	-	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering, tryckknapp, Ljusreglering, Lamputtag i anslutning till fönster för miljöbelysning			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A per 3,75m, (Svensk standard) 2-vägs uttag 230V/10A för TV/media utrustning			
Data/Tele	Datauttag för TV/media utrustning. Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Rumstyrning, Kyla värme, CO2	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	129: Befintligt träparti, målningsbehandlas			

Kök

Rumsnummer: 108,131, 224/324/424

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	3	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, Stänkskydd av kakel vid tvättställ och diskbänk	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering, tryckknapp			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A per 3,75m, (Svensk standard) Uttag för köksutrustning enligt inredning/utrustning (spis, mikro, diskmaskin, kyl/Frys, kaffemaskin, matvagn m.m.) över reservkraft.			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla:	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	Vitvaror		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Ska finnas plats och el för 1 matvagn Diskmaskiner ska vara snabbdiskande avsedd för professionell användning 131:Befintlig trädörr, målningsbehandlas			

Matplats

Rumsnummer: 109, 130, 206/306/406, 212/312/412

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Plan 10: 2400 Plan 11-13: 2300	13	HK1
Ytskikt	Golv:		Sockel:	
	Plastmatta		Uppvikt plastmatta	
	Vägg:		Undertak:	
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas		Undertak	
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux allmänbel, Lamputtag i anslutning till fönster för miljöbelysning Styrning: Närvarodetektering, tryckknapp			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A per 3,75m, (Svensk standard) Uttag vid matplats över reservkraft.			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Rumstyrning, Kyla värme, CO2	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		Pendlad belysning ovanför matbord	
Övrigt	206/306/406,			

Rum för träning, välbefinnande och aktivitet

Rumsnummer: 110

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	2400	20	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, påkörningsskydd, hörnskydd	Undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux allmänbel, Styrning: Närvarodetektering, tryckknapp			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A per 3,75m, (Svensk standard) Uttag för utrustning enligt inredning/utrustning			
Data/Tele	Brandlarm			
AV	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	Rumstyrning, Kyla värme, CO2	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	El och fiber till skärm		Skärm	
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:		Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:	
	-		-	
Övrigt	Vikvägg enligt Rambeskrivning Bygg			

Kök (Bef)

Rumsnummer: 213/313/413

Storlek	Area:	Fri höjd:	Personantal:	Hygienklass
	Enligt A-ritning	Befintlig fri höjd	3	HK1
Ytskikt	Golv:	Sockel:		
	Plastmatta	Uppvikt plastmatta		
	Vägg:	Undertak:		
	Befintligt målat, målas Gipsskivor, målas, stänkskydd bakom tvättställ och diskbänk	Befintligt undertak		
Dagsljus & belysning	Dagsljuskrav:	Mörkläggning/Fördunkling:	Solavskärmning:	
	-	-	-	
	Belysning:			
	200 lux Styrning: Närvarodetektering, tryckknapp			
Elkraft	2-vägs uttag 230V/10A per 3,75m, (Svensk standard) Uttag för köksutrustning enligt inredning/utrustning (spis, mikro, diskmaskin, kyl/Frys, kaffemaskin, matvagn m.m.) över reservkraft.			
Data/Tele				
AV	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
VVS	Vent:	VS&Kyla	SÖ:	
	-	-	-	
Fast inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	Vitvaror	-		
Lös inredning/ utrustning	Ingår i byggprojektet:	Ingår <u>ej</u> i byggprojektet:		
	-	-		
Övrigt	Ska finnas plats och el för 1 matvagn Diskmaskin som är snabbdiskande för professionell användning. Befintligt träparti, målningsbehandlas			

Mellan Rikshem Attika AB, org.nr 556856-2903 ("**Hyresvärden**") och Uppsala kommun, org.nr 212000-3005, ("**Hyresgästen**") har denna dag träffats följande

TILLTRÄDESAVTAL TILL HYRESAVTAL

Hyresvärden och Hyresgästen benämns gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Parterna ingick den [ANGE] ett hyresavtal med kontraktsnummer 2281-5206004-2 ("**Hyresavtalet**") avseende förhyrning av lokal för vård- och omsorgsboende ("**Lokalen**") inom fastigheten Uppsala Svartbäcken 36:45 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Hyresvärden har utfört ombyggnadsarbeten inom Fastigheten i enlighet med Hyresavtalet. Entreprenaden enligt Hyresavtalet är genomförd och slutbesiktigad, slutbesked har meddelats och Lokalen är färdigställd. Parterna har den [DATUM] genomfört en tillträdessyn för att kontrollera att Lokalen är inflyttningsklar.
- 1.3 Mot bakgrund av ovanstående, och i enlighet med Hyresavtalet, är Parterna överens om att denna dag ingå detta tilläggsavtal till Hyresavtalet ("**Tilläggsavtalet**").

2 DEFINITIONER

- 2.1 Definitionerna i detta Tilläggsavtal ska ha samma betydelse som definitionerna i Hyresavtalet, om inte annat uttryckligen anges.

3 TILLTRÄDESDAG OCH HYRESTID

- 3.1 Definitiv Tillträdesdag, såsom definierad i Genomförandavtalet, är den [DATUM]. Den initiala hyrestiden löper i enlighet med punkt 5.1 i Särskilda bestämmelser i tjugo (20) år från och med den Definitiva Tillträdesdagen, dvs. till och med den [DATUM].

4 LOKALENS UTFORMNING

- 4.1 Med anledning av genomförda arbeten avseende Lokalen, och i enlighet med punkt 3.5 i Genomförandavtalet ersätts härmed Bilaga 3 (Ritningar) till Hyresavtalet med bilagda relationsritningar som redovisar Lokalens slutliga omfattning och utförande, Bilaga 3A.

- 4.2 Lokalens storlek och omfattning uppgår till [ANTAL] kvadratmeter [LOA].

5 MERVÄRDESSKATT

- 5.1 I enlighet med punkt 8.1 i Bilaga 1 till Hyresavtalet fastställer Parterna härmed att mervärdesskatt ska erläggas på [ANGE] procent av hyran, inklusive tillägg.
- 5.2 Antal kvadratmeter som ska omfattas av frivillig skattskyldighet uppgår till cirka [ANGE] kvadratmeter, vilket dividerat med antal kvadratmeter total uthyrningsbar area, uppgående till [ANGE] kvadratmeter, ger en andel om cirka [ANGE] procent, vilket motsvarar den andel av Lokalen som ska omfattas av frivillig skattskyldighet. Gemensamhetsytor i Lokalen har fördelats enligt samma princip vilket innebär att den gemensamhetsyta som ska omfattas av frivillig skattskyldighet uppgår till cirka [ANGE] kvadratmeter. Sammantaget innebär detta att den del av Lokalen som ska omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt uppgår till cirka [ANGE] kvadratmeter. Mervärdesskatt ska därmed erläggas på [ANGE] procent av hyran, inklusive tillägg.

6 HANTERING AV KOSTNADER FÖR GENOMFÖRDA ÄTA-ARBETEN

- 6.1 Hyresvärdens kostnader för ÄTA-arbeten enligt punkt 10 i Bilaga 2 till Hyresavtalet uppgår till [ANGE] belopp. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för dessa kostnader genom [betalning mot faktura] / [hyrestillägg beräknat] i enlighet med punkt 10.11 i Genomförandeavtalet.

7 AVLÄSNING AV MÄTARE

- 7.1 [Hyresvärden har genomfört avläsning av Fastighetens mätare för mediaförbrukning. Resultatet av avläsningen redovisas i Bilaga 6.1.]

8 ÖVRIGT

- 8.1 Utöver vad som anges i detta Tilläggsavtal gäller Hyresavtalet oförändrat mellan Parterna. Detta Tilläggsavtal inklusive bilagor utgör en integrerad del av Hyresavtalet och varje framtida hänvisning till Hyresavtalet ska innebära en hänvisning även till detta Tilläggsavtal. I händelse av motstridiga uppgifter mellan detta Tilläggsavtal och Hyresavtalet i övrigt, ska detta Tilläggsavtal äga företräde avseende de tillägg och ändringar som anges häri.
- 8.2 Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Tilläggsavtal ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för båda Parterna.

Detta Tilläggsavtal har undertecknats med digital signatur genom Mobilt Bank-ID i enlighet med EU-förordningen 910/2014. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen. Parterna har erhållit varsin digital kopia av Tilläggsavtalet med tillhörande signaturverifikat. Tilläggsavtalet är inte gällande förrän det vederbörligen undertecknats av behöriga företrädare för Parterna.

BILAGOR

Bilaga 3A	Relationsritningar
Bilaga 7.1	Avläsning av mätare

BESTÄLLNINGSFÖRMULÄR ÄTA

Hyresavtalsnummer:	2281-5206004-2 ("Hyresavtalet")
Fastighet:	Uppsala Svartbäcken 36:45
Hyresvärd:	Rikshem Attika, org.nr 556856-2903 ("Hyresvärden")
Hyresgäst:	Uppsala kommun, org.nr 212000-3005 ("Hyresgästen")
Beställningsnummer ÄTA:	[ANGE]
Datum för beställningen:	[ANGE]
Behörig beställare:	[ANGE]

1 TYP AV BESTÄLLNING

- ☐ Genomförande efter föregående utredning/projektering.
- ☐ Genomförande utan utredning.

2 OMFATTNING AV BESTÄLLNINGEN

Hyresgästen önskar härmed beställa: [ANGE]

3 KOSTNADSKONSEKVENNS

3.1 Kostnaderna för beställningen ska fastställas i enlighet med punkt 10 i Genomförandeaftalet.

3.2 Det ÄTA-arbete som beställs av Hyresgästen ska utföras:

- ☐ till ett fast pris om [ANGE] kronor exklusive mervärdesskatt.
- ☐ på löpande räkning mot Hyresvärdens självkostnader.
- ☐ utan kostnadskonsekvens.

4 TIDSKONSEKVENNS

- ☐ Beställningen har ej någon tidskonsekvens för Projektet.
- ☐ Beställningen bedöms föranleda följande tidsförskjutning av Projektet: [ANGE]

5 ÄGARE OCH ANSVAR FÖR DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE

Ägare:

☐ Hyresgästen

☐ Hyresvärden

Drift:

☐ Hyresgästen

☐ Hyresvärden

Underhåll:

☐ Hyresgästen

☐ Hyresvärden

Utbyte:

☐ Hyresgästen

☐ Hyresvärden

6 ÅTERSTÄLLANDE

☐ Återställs vid avflyttning

☐ Återställs ej vid avflyttning

7 ÖVRIGT

7.1 Lokalens area ändras med [ANTAL] kvadratmeter, till totalt [ANTAL] kvadratmeter.

7.2 Åtgärder kräver att bygglov eller annat myndighetstillstånd erhålls: [ANGE]

7.3 Övrigt: [ANGE]

8 BILAGOR

8.1 Följande bilagor bifogas till beställningen: [ANGE]

[ORT] den [DATUM]

RIKSHEM ATTIKA AB

[ORT] den [DATUM]

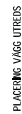
UPPSALA KOMMUN

FÖRKLÄNINGAR, FÖRESKRIFTER OCH HÄNVISNINGAR ENLIGT
RITNING A-40-0-000

2

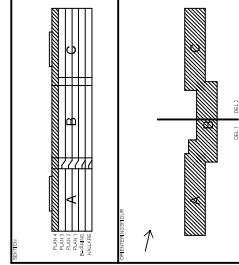
B-8
1-10-2011.MA-A
6-11-5-005

17



505

506



FÖR GRANSKNING
SYSTEMHANDLING

DATE	2025-06-27	BY	S.DAWOOD
------	------------	----	----------



CA KIG ÄI DREBOENDE

LIBPSAIA

1092539	SVARTRÄCKSGATAN 52
---------	--------------------

1002000	SVARTBÄCKEN 36:45
1002000	SVARTBÄCKEN 36:45

USER	POSTING
A	NORCONSULT SVERIGE

UMOWA OŚWIADCZENIA	SP. Z O.O. S.A.
SADA	
UMOWA OŚWIADCZENIA	

TELEFON	NON-ATTIVO
PRODOTTORE	PLASTICOLD SPA 2002

	VAN NIPPEL	VAN NIPPEL	CEL D'IMPAGNE

[illegible]

40 - SAMMANSATT REDOVISNING

PI PLAN	1:100	FORMAT A1
---------	-------	-----------

A-40-1-014

SKALA 1:100 0 1 10 METER

01

10 METER

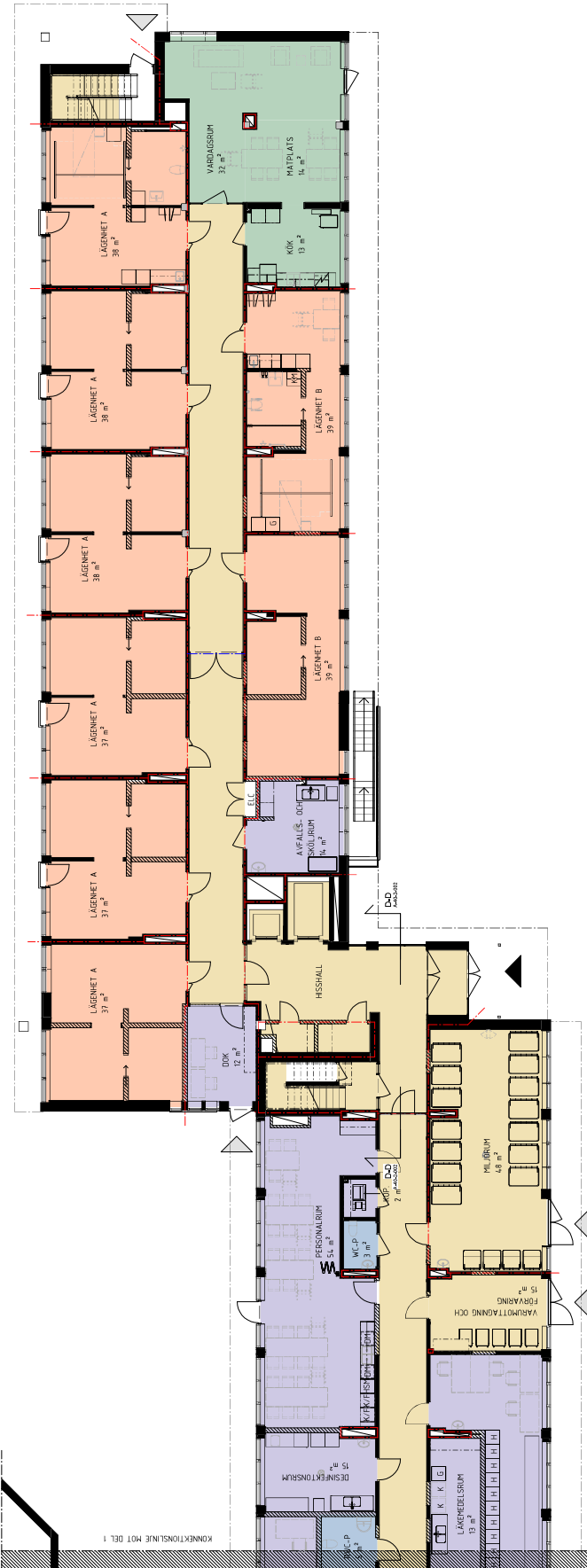
HÄNVISNINGAR

FÖRKLÄNINGAR, FÖRSKRIFTER OCH HÄNVISNINGAR ENLIGT
RITNING A-46-1-008

Bilaga 3

FUNKTIONS INDELNING

- GENESAM YTA FÖR BOENDE
- KOMMUNIKATION OCH LOGISTIK
- PERSONAL YTOR
- PERSONLIG YTA - LÄGENHETER
- TEKNISKA UTRYMMEN
- WC/VÅTRUM



FÖR GRANSKNING
SYSTEMHANDLING

2025-06-27

S.DAWOOD



HGA KIG ÄLDREBOENDE

UPPSALA

1092539

SVÄRTBÄCKSGATAN 52

A

NORCONSULT SVERIGE AB

SADA

46 - RUMSKOMPLETTERINGAR

BOTTENPLAN

PLAN

A-46-1-010

SKALA 1:100 0 1 10 METER



FÖRKLARINGAR

- +— SVARTBÄCKSGÅRDENS GRÄNS
- +— FÖRKLARINGAR
- +— ASFALT
- +— ENTRÉ
- +— BYGGNAD, ÖVER MARK
- +— MARKHÖJD, PROJEKTERAD
- +— BEFINTLIG MARKHÖJD SOM BEHÅLLS
- +— FÄRDIG GÖL/HÖJD BYGGNAD
- +— FALLRÄTTNING
- +— BEFINTLIG ASFALT
- +— ASFALT - KÖRYTTA
- +— ASFALT - GÅNGTTA
- +— BEFINTLIG STENHÖJD
- +— STENHÖJD
- +— BEFINTLIG BETONGERÄTTOR
- +— BEFINTLIG PLATSGRÄNS BEHÅLLS
- +— BETONGERÄTTOR
- +— BEFINTLIG PLANTERINGSSTYLL
- +— BEFINTLIG GRÄSSTYLL
- +— GRÄS
- +— GUMMIPLÅTTOR/GUMMIFÄLLT
- +— BEFINTLIG TRÄD
- +— BEFINTLIG TRÄPPA
- +— RAMP
- +— RAMP
- +— BEFINTLIG KANTSTOD SOM BEHÅLLS
- +— KANTSTOD, NATURSTEN, VÄRNING 10 CM
- +— KANTSTOD, TRÄ, VÄRNING 10-15 CM
- +— BEFINTLIG MUR
- +— TRÄD SOM PLANTERAS
- +— POLLARE
- +— UG SÖFFA MED ANSTÖD
- +— UG HAMMÖCK
- +— UG SPÅLÉ
- +— UG ÖRNSÖLJÄRA
- +— UG FÄLL FÄLLGÅNG, NYTT LÄGE
- +— HINGGÅNG FÖR PARKVÄG
- +— TYMPARKERING
- +— BEFINTLIG STAKET MED GRUND
- +— ÖVRIGT
- +— ARKADUR BEFINTLIG
- +— BEI FÖRSTODSTOLPE
- +— MÖJLIG PLACERING AV LADSTOLPE
- +— VUK
- +— VATTENHÖJDSTÄNDE

PROJEKT: SVARTBÄCKSGATAN 52

PROJEKTANT: UPPSALA KOMMUN

PROJEKTLEDARE: M. AXLING

PROJEKTANTEN: NORCONSULT SVERIGE AB

PROJEKTANTENS ADRESS: SVARTBÄCKSGATAN 52, 192539 SVARTBÄCKEN

PROJEKTANTENS TELEFON: 08-709 00 00

PROJEKTANTENS E-POST: M.AXLING@NORCONSULT.SE

PROJEKTANTENS HEMSAIDA: WWW.NORCONSULT.SE

PROJEKTANTENS FÖRSTODSTOLPE: 1:200

PROJEKTANTENS FÖRSTODSTOLPE: A1

FÖR GRANSKNING

SYSTEMHANDLING

2025-06-25

UJA

UPPSALA kommun

Karl Johan Gärdens Äldreboende

UPPSALA

SVARTBÄCKSGATAN 52

SVARTBÄCKEN 36 45

NORCONSULT SVERIGE AB

M. AXLING

J. ASK

30 - SAMMANSATT REDOVISNING

SITUATIONSPLAN, DEL 2

PLAN

L-30-1-002

BILAGA 4 - GRÄNSDRAGNINGSLISTA

RIKSHEM ATTIKA AB

och

UPPSALA KOMMUN

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

avseende drift, underhåll och utbyte till hyresavtal mellan **Rikshem Attika AB ("Hyresvärden")** och **Uppsala kommun, ("Hyresgästen")** avseende lokaler inom fastigheten Svartbäcken 36:45 i Uppsala kommun ("**Fastigheten**").

Hyresvärden och Hyresgästen benämns i det följande "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

Inledning:

Parterna åtar sig att gemensamt verka för att lokalerna enligt detta hyresavtal nyttjas på ett varsamt sätt. Med detta menas att Parterna är överens om att alla som vistas i lokalerna ska vara försiktiga och aktsamma gällande så väl inredning och utrustning som lokalen i sig, ur ett miljömässigt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. Exempelvis ska städning, tvätt och andra löpande åtgärder, liksom underhållsåtgärder, utföras på ett hållbart sätt så väl avseende val av rengöringsmedel som dosering så att ytskikt, material och utrustning håller så länge som möjligt.

1 DEFINITIONER

- 1.1 Definitionerna i denna Bilaga 4 ska ha samma betydelse som definitionerna i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser, om inte annat uttryckligen anges.
- 1.2 Tekniska definitioner, exempelvis drift, tillsyn, underhåll m.m. ska ha den betydelse som framgår av AFF-definitioner 15.

Drift: Åtgärder med förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial.

Underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen.

Utbyte: Utbyte p.g.a. utsliten (teknisk livslängd uppnådd) byggnadsdel/installation.

2 ANSVARSPRINCIPER FÖR DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE

- 2.1 Denna Gränsdragningslista ("Gränsdragningslistan") reglerar Parternas respektive ansvar för drift och underhåll av Lokalerna och Fastigheten. För det fall denna Bilaga 4 i något eller några avseenden inte skulle vara fullständig ska följande ansvarsprinciper vara vägledande för bedömning av vilken Part som ska vara ansvarig.
- 2.2 Hyresvärden svarar för och bekostar drift och underhåll av alla fastighetsgemensamma anläggningar och fastighetsrelaterade system som t.ex. för värme-, el-, kyla-, ventilations-, VA- och liknande anläggningar enligt myndighetskrav för Fastighetens och Lokalernas allmänna funktion och drift. Hyresgästen svarar för och bekostar inredning i Lokalerna som Hyresvärden

tillhandahållit samt för installationer, utrustning, inredning och dylikt som är kopplade till Hyresgästens Verksamhet eller sådana som bekostats av Hyresgästen.

- 2.3 Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av inredning och utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Inredning eller utrustning som återanskaffas av Hyresgästen ska vara minst likvärdig den inredning eller utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden. Hyresvärdens godkännande ska inhämtas före återanskaffning och utbyte. Skador, tillsyn, underhåll eller skötsel som förorsakats av onormalt slitage bekostas av Hyresgästen.
- 2.4 Om motstridighet föreligger mellan ovan angivna ansvarsprinciper och uppgifter i punkt 3 nedan, ska punkt 3 äga företräde.
- 2.5 Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.
- 2.6 Ansvar för att Lokalerna uppfyller gällande myndighetskrav regleras i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

	Ägare/ förstagångs- installation	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, tomt					
Ledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	HV	
Hårdgjorda ytor (t.ex. sten, tegel, betongplattor och asfalt)	HV	HV	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HV	HV	HV	
Fast utrustning för cykelparkering på tomt t ex fast monterade cykelställ	HV	HV	HV	HV	HG ansvarar för lös utrustning som cykelställ
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HV	HV	HV	
Lampor, ljuskälla och dylikt	HV	HV	HV	HV	Inkl. belysta skyltar
Trädgårdsmöbler fast monterade	HV	HV	HV	HV	HG ansvarar för lösa möbler
Fontän	HV	HG	HG	HG	
Flaggstång	HV	HG	HG	HG	
Stängsel och grindar	HV	HG	HV	HV	HG har ansvar för att anmäla fel och brister i stängsel och grindar till HV
Uppställningsplats för reservkraftscontainer	HV	HG	HG	HG	
Boulebana	HV	HG	HG	HG	
Utvändiga rullstolsförråd	HG	HG	HG	HG	
Trädgårdsskötsel					
Planteringar (t.ex. blomrabatter)	HV	HV	HV	HV	HG ansvarar för verksamhetens egna krukor, blomlådor & pallkragar och dylikt
Buskar, träd, häckar	HV	HV	HV	HV	
Gräsytor/sten/grus/trall	HV	HV	HV	HV	
Motorvärmare/laddstolpar	HV	HG	HG	HV	

	Ägare/ förstagångs- installation	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
<u>Byggnad utvändigt</u>					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	
Äskledare	HV	HV	HV	HV	
Utvändiga fläkthus	HV	HV	HV	HV	
<u>Fasader</u>					
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt	HV	HV	HV	HV	
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	HV	HV	HV	HV	
Fönsterglas	HV	HV	HV	HV	Åverkan bekostas av HG
Fönsterputs utvändigt		HG			
Fönsterputs invändigt		HG			
Solavskärmning invändigt (till exempel persienner)	HG	HG	HG	HG	
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HV	HV	HV	
<u>Entréer utvändigt</u>					
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)	HV	HV	HV	HV	
Automatisk dörröppnare	HV	HV	HV	HV	
Rullstolsramper	HV	HV	HV	HV	
Skalskydd	HG	HG	HG	HG	Exkl. driftutrymmen
Larm och passagesystem	HG	HG	HG	HG	
<u>Byggnad invändigt</u>					
Stomme	HV	HV	HV	HV	
Dörrar, glaspartier	HV	HV	HV	HV	Åverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Skyltar	HG	HG	HG	HG	Verksamhetsanknutna skyltar
Hissar	HV	HV	HV	HV	Åverkan bekostas av HG till exempel bristande städning och/eller handhavande
Armaturer allmänbelysning	HV	HV	HV	HV	
Armatur verksamhetsspecifik	HG	HG	HG	HG	Nedpendlade över konferensbord, fönsterlampor, skrivbordslampa mm
<u>Ytskikt</u>					
Ytskikt väggar	HV	HG	HV	HV	Åverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
Ytskikt golv	HV	HG	HV	HV	Åverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm

	Ägare/ förstagångs- installation	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Ytskikt tak	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
Ytskikt våtrum Väggar	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
Ytskikt våtrum Golv	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG samt även onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
Ytskikt våtrum Tak	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
<u>Inredning</u>					
Lister, foder och hörnskydd	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
Möbler och verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	HG	
Fast monterad utrustning tvättstugor t ex tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp	HV	HG	HV	HV	Drift avser rengöring av utrustningen som inte kräver ingrepp, t.ex. tömning och rengöring av luddfilter, tvättmedelslucka m.m.
Spoldesinfektor	HG	HG	HG	HG	
Köksutrustning, bänkar, skåp (luckor och stomme) mm	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG sam onormalt slitage
Vitvaror (t.ex. inbyggd Micro, kyl, frys, diskmaskin)	HV	HG	HV	HV	Lös inredning t ex Micro ansvarar och bekostar HG
Sanitetsgods	HV	HG	HV	HV	Äverkan bekostas av HG samt onormalt slitage
Övrig inredning och inredningsdetaljer	HG	HG	HG	HG	
Gardin inkl. upphängning	HG	HG	HG	HG	
Lös monterad konst	HG	HG	HG	HG	
Fast monterad konst	HV	HV	HV	HV	
<u>Övrig inredning m.m.</u>					
Omlädnings-skåp	HG	HG	HG	HG	
Personalmöbler	HG	HG	HG	HG	
Kontorsmöbler	HG	HG	HG	HG	
<u>VVS och ventilation</u>					
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Golvbrunnar inkl. vattenlås i badrum verksamhetskök och boendes kök.	HV	HG	HV	HV	
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostadblandare	HV	HG	HV	HV	Med drift avses regelbunden spolning/användning för att minimera legionellrisk
Reglerutrustning	HV	HV	HV	HV	
Kanalsystem för luftbehandling	HV	HV	HV	HV	
Fläktaggregat	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HV	HV	Drift innebär att don mm ska dammsugas regelbundet
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Värmeledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	

	Ägare/ förstagångs- installation	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
<u>Elinstallationer</u>					
Elcentraler	HV	HV	HV	HV	
Eluttag invändiga	HV	HG	HV	HV	Åverkan bekostas av HG samt onormalt slitage t ex sönderkört av rullstol/rullator mm
<u>Larm</u>					
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Trygghetslarm	HG	HG	HG	HG	
<u>Brand</u>					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
<u>TV/data</u>					
Kanalisation, data	HV	HG	HV	HV	
Ledningsnät, data/bredband	HV	HG	HV	HV	
Inkommande fibrer till korskopplingsrum	HV	HV	HV	HV	
<u>Städning, renhållning och snöröjning</u>					
Städning inom lokal inkl. golvvård tex polish		HG			
Rengöring av teknikutrymme		HV			
Rengöring miljörum		HV			
Snöröjning/sandning inkl. utrymningsvägar		HV			Gångvägar för verksamheten vinterunderhålls ej
Sandsopning		HV			

Hyresavtalet, inklusive denna bilaga, har undertecknats i enlighet med vad som anges i Särskilda bestämmelser, Bilaga 1.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr 2281-5206004-2	Fastighetsbeteckning Svartbäcken 36:45
------------------------------------	---

Hyresvärd

Namn Rikshem Attika AB	Personnr/orgnr 556856-2903
---------------------------	-------------------------------

Hyresgäst

Namn Uppsala kommun	Personnr/orgnr 212000-3005
------------------------	-------------------------------

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 23 723 362 kronor.

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

Summa bashyra 23 723 362 kronor per år.

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

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2023 .

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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. 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	Ort/datum
Hyresvärdens namn Rikshem Attika AB	Hyresgästens namn Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

Bashyran

Hur stor del av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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 framtänkade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
2281-5206004-2

Fastighetsbeteckning
Svartbäcken 36:45

Hyresvärd

Namn
Rikshem Attika AB

Personnr/orgnr
556856-2903

Hyresgäst

Namn
Uppsala kommun

Personnr/orgnr
212000-3005

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början
 kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Vid avtalets tecknande var fastigheten klassad som specialenhet enligt Skatteverket och är befriad från fastighetsskatt

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn Rikshem Attika AB	Hyresgästens namn Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
2281-5206004-2	Svartbäcken 36:45

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Rikshem Attika AB	556856-2903

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Uppsala kommun	212000-3005

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga 7b

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete
Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,
- att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Rikshem Attika AB	Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresavtal nr:	2281-5206004-2		("Hyresavtalet")
Fastighet:	Uppsala	Svartbäcken 36:45	("Fastigheten")
Hyresvärd:	Rikshem Attika AB	org.nr: 556856–2903	("Hyresvärden")
Hyresgäst:	Uppsala kommun	org.nr: 212000–3005	("Hyresgästen")

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRAND

1 DEFINITIONER

- 1.1 Definitionerna i denna Gränsdragningslista brand, Bilaga 7b till Hyresavtalet, ska ha samma betydelse som definitionerna i Särskilda bestämmelser, Bilaga 1, och Gränsdragningslistan, Bilaga 4, om inte annat uttryckligen anges.

2 ANSVARSPRINCIPER FÖR DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE

- 2.1 Denna Gränsdragningslista brand reglerar Parternas respektive ansvar för brandskyddsåtgärder i Fastigheten och Lokalen. För det fall denna Gränsdragningslista brand i något eller några avseenden inte skulle vara fullständig ska följande ansvarsprinciper vara vägledande för bedömning av vilken Part som ska vara ansvarig.
- 2.2 Hyresvärden svarar för och bekostar drift och underhåll av alla fastighetsgemensamma anläggningar och fastighetsrelaterade system och liknande anläggningar enligt myndighetskrav för Fastighetens och Lokalens allmänna funktion och drift.
- 2.3 Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av inredning och utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Inredning eller utrustning som återanskaffas av Hyresgästen ska vara minst likvärdig den inredning eller utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden. Hyresvärdens godkännande ska inhämtas före återanskaffning och utbyte. Skador, inklusive eventuella kostnader för drift och underhåll, som förorsakats av onormalt slitage bekostas av Hyresgästen.
- 2.4 I de fall Hyresgästen ansvarar för drift åligger det denne att föra kontrolljournal enligt gällande regelverk.
- 2.5 Om motstridighet föreligger mellan ovan angivna ansvarsprinciper och uppgifter i punkt 3 nedan, ska punkt 3 äga företräde.

2.6 För det fall den Part som ska bekosta viss åtgärd inte är densamma som den som ska utföra åtgärden ska det anges under "Anmärkning" i listan under punkt 3.

2.7 Ansvar för att Lokalen uppfyller gällande myndighetskrav regleras i Särskilda bestämmelser Bilaga 1.

3 GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRAND

Hyresvärden: HV

Hyresgästen: HG

	Förstagångs- installation	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Brandlarm						
Automatlarm	HV	HV	HV	HV	HV	
Månadsprov			HG	HV		
Kvartalsprov			HG	HV		
Revisionsbesiktning			HV	HV		Beställs av HV
Orienteringsritningar / serviceritningar	HV	HV	HV	HV	HV	Om HG bygger om, ansvarar och bekostar HG
Anläggningsskötarutbildning			HV	HV		
Sprinkler						
Sprinkleranläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
Veckoprov			HG	HV		
Månadsprov			HG	HV		
Kvartalsprov			HG	HV		
Revisionsbesiktning			HV	HV		Beställs av HV
Orienteringsritningar / serviceritningar	HV		HV	HV		Om HG bygger om ansvarar HG
Anläggningsskötarutbildning			HV	HV		

	Förstagångs- installation	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Utrymning						
	Förstagångs- installation	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Varselmärkning, skyltar vägledandemarkering	HV	HV	HV	HV	HV	
Utrymningsskyltar genomlysta	HV	HV	HV	HV	HV	HG ansvarar för att anmäla fel
Utrymningsplaner	HV	HV	HV	HV	HV	Om HG bygger om/anpassar lokalerna ansvarar och bekostar HG
Nödbelysning och reservkraft	HV	HV	HV	HV	HV	
Dörrar i utrymningsvägar	HV	HV	HV	HV	HV	
Framkomlighet i utrymningsvägar		HG	HG			
Hanbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandfilt	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandcellsskiljande byggnadskonstruktioner						
Väggar i brandcellsgräns	HV	HV	HV	HV	HV	
Dörrar i brandcellsgräns	HV	HV	HV	HV	HV	
Brandrisker						
	Förstagångs- installation	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Tillsyn och åtgärd el- utrustning		HV	HV			För verksamhetens el- utrustning bekostar och åtgärdar HG
El-revision			HV			Beställs och bekostas av HV
Lysrör och lampor		HV	HV	HV	HV	För verksamhetens belysning bekostar och åtgärdar HG

	Förstagångs- installation	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Brandsäker placering avfall	HV		HG	HG	HG	
Skylt på dörrar (gas)	HV	HG	HG	HG	HG	
Föreståndare/tillstånd brandfarlig vara	HG	HG	HG	HG	HG	
Dokumentation						
Dokumentation enligt systematiskt brandskyddsarbete SRVFS 2004:3	HV	HV	HV	HV	HV	Om HG bygger om/anpassar lokalerna ansvarar och bekostar HG
Rutiner för beredskap vid brand uppsatta i lokalen	HV	HG	HG	HG	HG	
Nycklar till Räddningstjänsten	HG	HG	HG	HG	HG	

Hyresavtalet, inklusive denna bilaga, har undertecknats i enlighet med vad som anges i Särskilda bestämmelser, Bilaga 1.

Avser

Hyresvärd

Hyresgäst

Information om
behandling av
personuppgifter

Hyreskontrakt nr 2281-5206004-2	Fastighetsbeteckning Svartbäcken 36:45
Namn Rikshem Attika AB	Personnr/orgnr 556856-2903
Namn Uppsala kommun	Personnr/orgnr 212000-3005

Behandling av personuppgifter
Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig
Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?
En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?
Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies.

När raderar vi personuppgifterna?
Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna
Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?
Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen
Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

§ 235

Beslut om att upphandla byggentreprenad för ombyggnation av Karl-Johansgården

KSN-2025-00819

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** fatta beslut om att godkänna att Uppsala kommun upphandlar byggentreprenaden för ombyggnationen av äldreboendet Karl-Johansgården.

Sammanfattning

Uppsala kommun ska handla upp en byggentreprenad för renovering och ombyggnation av äldreboendet Karl-Johansgården som ägs av fastighetsägaren Rikshem. Skälet till att Uppsala kommun behöver handla upp byggentreprenaden är att kommunen vill ställa nya krav på lokalerna för att Karl-Johansgården ska bli ändamålsenliga för de boende och personalen. Kraven innefattar bland annat att tillföra funktioner som idag saknas och utöka Karl-Johansgården med fler lägenheter.

På grund av att Uppsala kommuns krav är omfattande och de ställs på en lokal som hyrs ut av en privat fastighetsägare gäller Lag om offentlig upphandling (2016:1145), vilket i projektet innebär att Uppsala kommun ska ta fram underlagen till upphandlingen och sedan vara den upphandlande myndigheten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2025-06-09
- Bilaga, Avsiktsförklaring
- Arbetsutskottets förslag 12 augusti 2025 § 189

Kommunstyrelsen
Protokoll

Datum:
2025-08-20

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) yrkar i första hand
att återremittera ärendet i syfte att kommunen ska upphandla verksamheten på Karl-Johansgården.

Jonas Segersam (KD) yrkar i andra hand avslag till arbetsutskottets förslag.

Therez Almerfors (M), Ehsan Nasari (C) och Jennie Claesson (L) yrkar
att återremittera ärendet i syfte att kommunen ska upphandla verksamheten på Karl-Johansgården.

Erik Pelling (S), Tobias Smedberg (V) och Linda Eskilsson (MP) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag och att ärendet ska avgöras idag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer först Jonas Segersam (KD) med fleras återremissyrkande mot att avgöra ärendet idag och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden ställer därefter Arbetsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Reservationer

Närvarande ledamöter (KD) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:
Kristdemokraterna anser att LOV ska användas som upphandlingsform för alla särskilda boenden i Uppsala kommun - även för dem som drivs i egen regi (som då alltså ska följa samma regelverk som övriga särskilda boenden). Då får vi en transparens och konkurrens mellan kommun och fristående aktörer där de äldres val blir styrande för vilka boenden som ska finnas och vilka som kan avvecklas. Tyvärr har inte Uppsala kommun haft ett fungerande samarbete med företag och organisationer när det gäller utbyggnad och drift av äldreboenden sedan vänsterpartierna bildade majoritet 2014. I stället är det kommunaliseringar och besparingar inom äldreomsorgen som varit huvudsaken, med förfärande konsekvenser. Vi reserverade oss därför mot beslutet som är en konsekvens av den tidigare förda politiken.

Kommunstyrelsen
Protokoll

Datum:
2025-08-20

Särskilda yttranden

Therez Almerfors (M), Ehsan Nasari (C), Jonas Segersam (KD) och Jennie Claesson (L) lämnar följande särskilda yttrande:

Föreliggande förslag illustrerar vänstermajoritetens haveri när det gäller äldreomsorgen i Uppsala. Efter att under många år gått med 20-30 miljoner i underskott på grund av att kommunen inte velat minska antalet platser i sina egna boenden sker nu äntligen en första nödvändig renovering av det mycket slitna fastighetsbeståndet.

Genom LOV-reformen 2014, som aldrig genomfördes för hela äldreomsorgen, har tillgången på äldreboenden tryggats genom att många nya, funktionella boenden uppförts, utan att kommunen behövt lägga dyra pengar på dessa investeringar. Vi anser att även Karl-Johansgården borde ha omfattats av LOV-systemet, och då hade en annan aktör kunnat lotsa ombyggnationen i samarbete med fastighetsägaren utan att en kommunal offentlig upphandling behövt ske. Vi yrkade därför på återremiss i syfte att hela driften av Karl-Johansgården skulle upphandlas av kommunen.

Det är mycket märkligt att vi ska fatta beslut om en upphandling av byggnation där en privat fastighetsägare har hela ansvaret för processen, utan att det framgår vilka ekonomiska effekter detta har för kommunen - i form av en omfattande hyreshöjning som på sikt kommer belasta äldrenämnden. De ekonomiska konsekvenserna av förslaget borde ha klarlagts innan kommunstyrelsen fattar beslut om upphandlingen.

Stefan Hanna (UP) lämnar följande särskilda yttrande:

En dålig lagstiftning gör att inte kommunen kan se detta som en normal del av en hyresförhandling med ägaren Rikshem. I en hyresförhandling ska hyran kunna fastställas utifrån de extra önskemål som kommunen önskar. Det är viktigt att säkerställa att Karl-Johansgården skyndsamt byggs om till ett modernt särskilt boende.