

**Nr 47. Justering av investeringsramar för etablering av palliativt centrum samt uppfyllande av nya krav avseende desinficering på särskilda boenden
KSN-2013-0323**

Kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att öka kommunstyrelsens investeringsram för 2013 med 20 mnkr avseende investeringar för etablering av ett palliativt centrum i hyrd fastighet, nuvarande Genetikum,

att öka äldre nämndens investeringsram för 2013 med 10 mnkr avseende anskaffning av inventarier i palliativt centrum, samt

att öka äldre nämndens investeringsram för 2013 med 18 mnkr avseende anskaffning av utrustning för desinficering vid särskilda boenden.

Maria Gardfjell och Frida Johnsson (båda MP) reserverar sig i form av särskilt yttrande enligt *bilaga*.

Uppsala den 6 mars 2013
På kommunstyrelsens vägnar

Fredrik Ahlstedt/Astrid Anker

I avgörandet deltagande: Fredrik Ahlstedt, Cecilia Forss, Liv Hahne, Christopher Lagerqvist (alla M), Mohamad Hassan, Cecilia Hamenius (båda FP), Stefan Hanna (C), Ebba Busch (KD), Erik Pelling, Ulrik Wärsberg, Hilde Klasson, Bengt Westman (alla S), Maria Gardfjell, Frida Johnsson (båda MP) och Ilona Szatmari Waldau (V).

Dessutom närvarande: Louise Landerholm Bill (M), Peter Nordgren (FP), Karin Ericsson (C),

Rickard Malmström (MP) och Emma Wallrup (V).

Ärendet

Kommunfullmäktige har i juni 2012 tagit beslut om IVE 2013-2016. Inom äldre nämndens ansvarsområde har det, efter att beslut om IVE togs, uppkommit behov av investeringsmedel genom dels beslut att etablera ett palliativt centrum tillsammans med landstinget i Uppsala län dels förändrade krav på desinficering av material vid särskilda boende.

Äldre nämnden har genom beslut i oktober redogjort för nödvändiga åtgärder för att skapa ett palliativt centrum. I beslutet från äldre nämndens arbetsutskott den 16 oktober 2012, ärendets *bilaga 1*, lämnas ett uppdrag till kontoret för vård, hälsa och omsorg att hitta bästa möjliga lösning för finansiering av hyresgäst Anpassningen.

Från kontoret för vård, hälsa och omsorg har inkommit en skrivelse med angivande av de belopp som gäller för åtgärderna vid palliativt centrum, ärendets *bilaga 2*, inklusive behov av inventarier vid centrumet.

I den senare skrivelsen återfinns även ett investeringsbehov som uppkommit genom förändrade krav från Boverket vad avser hygienkrav vid särskilda boenden motsvarande sjukvårdshygien.

I detta ärende redogörs för hur investeringsmedel för dessa behov behöver fördelas till nämnder inom ramen för nu gällande ansvarsfördelning vad avser fastigheter och åtgärder i fastigheter samt verksamhetsinventarier.

Föredragning

Äldre nämnden har genom successiva beslut under 2011 och 2012 medverkat till att ett palliativt centrum skapas tillsammans med landstinget i Uppsala län. Centrumet ersätter nuvarande funktioner som kommunen och landstinget bedriver vid Kronparksgården. Den fastighet vilken kommer att utgöra det nya palliativa centrumet, Genetikum, ägs av en extern fastighetsägare med vilken kontrakt

tecknats om hyra. I kontraktet framgår att de programändringar som är nödvändiga för att genom hyresgäst Anpassningar skapa det palliativa centrumet medför en tilläggshyra beräknad som en annuitet på fem år med räntan åtta procent.

Hyresavtalet på fastigheten löper på 20 år och de Anpassningar som görs för att skapa ett palliativt centrum kan fördelas på denna hyresperiod. Med den ränta och avskrivningstid som fastighetsägaren föreslår uppkommer både en hög kostnad och en kort återbetalningstid för hyresgäst Anpassningen. I en komplettering till hyresavtalet anges att hyresgäst Anpassningar ska betalas med en tredjedel vid tillträdet, en tredjedel på fem år samt resterande del på tio år. Under de fem respektive tio åren löper en ränta om åtta procent. Ett alternativ till att låta hyresvärden finansiera Anpassningen är att Uppsala kommun gör detta genom att ta över gjorda investeringar och hantera det som investering i annans fastighet.

En sådan ordning är inte den som normalt tillämpas för de fastigheter som kommunen hyr. Motivet för att göra på annat sätt är främst ekonomiskt. Med egen investering i fastigheten avseende hyresgäst Anpassningar erhålls både en lägre kostnad för kapitalet, internräntan är för närvarande 2,9 procent att jämföra med fastighetsägarens ränta om 8,0 procent, och en jämnare kostnad då investeringen kan fördelas på upp till 20 år, kontraktstiden.

Uppsala kommun kan för närvarande finansiera investeringar genom upplåning på marknaden till en räntenivå kring tre procent dvs. motsvarande gällande internränta. Förutsättningen för en sådan räntenivå är att kapitalbindningen inte görs för hela den period som investeringen avser utan för en kortare tid, säg högst tre år, vilket medför att lånet behöver förnyas successivt. Räntan kan för närvarande bindas genom en swap för en period om upp till tio år. Detta förfaringssätt medför att både lån och räntebindning behöver omsättas under den tidsperiod som investeringen utgör. Det är i dag svårt att överblicka vilket ränteläge som kan förväntas om tio år varför räntan i en jämförande kalkyl bör sättas något högre än de

tre procent som vi idag kan få på marknaden. Ett antagande om en genomsnittlig ränta på fyra procent kan få utgöra jämförelseränta.

En nuvärdesberäkning av de betalningar som hyresvärden får för hyresgäst Anpassningar under de tio åren och med en kalkylränta om fyra procent ger ett belopp om 21,8 mnkr. Det betyder att Anpassningarna kostar 21,8 mnkr när hyresvärden gör dem i jämförelse med 19,7 mnkr om Uppsala kommun självt finansierar dem.

I den första delen av detta ärende föreslås därför att kommunen ska finansiera Anpassningarna i fastigheten. Fr o m årsskiftet ansvarar kommunstyrelsen för lokalförsörjningen vilket medför att det är kommunstyrelsens investeringsram som behöver höjas med 20 mnkr för hyresgäst Anpassningarna i Genetikum. Kostnaderna för de Anpassningar som görs i den hyrda fastigheten kommer att debiteras äldrenämnden som hyra.

Utöver åtgärder för att anpassa fastigheten ska lokalerna utrustas med nödvändiga inventarier för verksamheten. Från kontoret för hälsa, vård och omsorg har behovet av inventarier beräknats till tio miljoner kronor. Detta belopp ryms inte inom den investeringsbudget som äldrenämnden har för 2013 på 500 tkr. Nämndens budget bör därför höjas med tio miljoner kronor för året 2013.

Äldrenämnden möter i sin verksamhet ett krav att de utrustningar som används vid särskilda boenden ska vara desinficerade. Detta är en höjning av kraven på hygien i jämförelse med vad som gällt tidigare. För att få en rationell hantering av detta krav har nämnden gått igenom samtliga boenden och med befintliga fastighetsägares stöd gjort en åtgärdslista där boendena utrustas med dels spoldesinfektörer dels diskdesinfektörer. Åtgärderna är på sammanlagt 17,9 mnkr och faller under sådana verksamhetsanknuten utrustning som respektive ansvarig nämnd har att anskaffa. För att klara detta behöver äldrenämndens investeringsram för 2013 höjas med förslagsvis ytterligare 18 mnkr utöver de tio miljoner

kronor som åtgår för investeringar i inventarier vid Genetikum.

Ekonomiska konsekvenser

De höjningar av investeringsramar som föreslås i detta ärende medför ökade kostnader i verksamheten för äldrenämnden. Äldrenämnden har att täcka dessa kostnader inom det kommunbidrag som beslutats för nämnden i IVE 2013-2016.

Bilaga

Yttrande

Miljöpartiet anser att den investering som görs i det palliativa centrumet ska innefatta ett tillagningskök. Det är inte tillfredsställande att den frågan inte ens är färdigutredd av Äldrenämnden innan detta beslut om investeringsmedel tas.

Miljöpartiet anser också att kommunen måste ha en planering som är mer heltäckande. Kommer investeringen kunna utnyttjas till fullo om störningen från framtida byggnationer i Bäcklösa kommer påverka och bli för stor? Inget samrådsmöte om den kommande detaljplanen i Bäcklösa har skett. Det vore högst lämpligt att be PBN kalla till ett samrådsmöte för kunna eliminera störningen som denna grupp patienter riskerar utsättas för innan detaljplanen läggs fast. Allt för att investeringen ska vara till nytta.

Maria Gardfjell (MP)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2012-10-16

§ 39**Hyreskontrakt för lokal och hyresgästbeställningar för anpassning av Genetikum till Palliativt centrum
ALN-2011-0266.37****Beslut**

Äldrenämndens arbetsutskott beslutar

- att** med redaktionell ändring på sidan två godkänna hyreskontrakt för lokal och hyresgäst Anpassningar av Genetikum till ett palliativt centrum, del av byggnad C4:222 Ultuna 2:26,
- att** uppdra till kontoret för hälsa vård och omsorg att tillsammans med ekonomi och finans alternativt tillsammans med kontoret för samhällsutveckling och fastighetsägaren Lönnbacken hitta bästa möjliga lösning för finansiering av hyresgäst Anpassningar,
- att** uppdra till kontoret att överlägga med landstinget om hyresfördelning mellan huvudmännen med ingående beställda hyresgäst Anpassningar,
- att** uppdra till fastighetsägarnämnden att teckna hyresavtal med Landstinget i Uppsala län för landstingets inhyrning av sin verksamhet i Genetikum och Palliativt centrum, och
- att** uppdra till kontoret för hälsa vård och omsorg att i november 2012 till äldrenämnden och hälso- och sjukvårdsstyrelsen landstinget Uppsala län redovisa underlag och kostnadsbeskrivningar för alternativa lösningar av matförsörjning i Palliativt centrum.

Ärendet

Förslag till skrivelse föreligger 2012-10-08 från kontoret för hälsa, vård och omsorg.
Kontoret föredrar ärendet.

Äldrenämndens presidium beslöt 2011-06-14 att ge fastighetsnämnden i uppdrag att underteckna hyresavtal med Realoption i Sverige AB gällande del av byggnad C4:222 Ultuna 2:26 Genetikum, under förutsättning att de ekonomiska förutsättningarna är godtagbara för äldrenämnden, samt att ta fram ett funktionsprogram anpassat till ett palliativt centrum.

Fastighetsägarnämnden har 2011-06-15 tecknat ett bashyresavtal gällande Genetikum. Kontoret för samhällsutveckling har tillsammans med kontoret för hälsa vård och omsorg och landstinget i Uppsala län akademiska sjukhuset arbetat fram hyresgäst Anpassningar för fastigheten Genetikum till funktion som palliativt centrum.

Justerandes sign



CA

Utdragsbestyrkande

Handläggare
Johannesson Magnus

Datum
2012-10-08

Diarienummer
ALN-2011-0266.37

Äldrenämndens arbetsutskott

Hyreskontrakt för lokal och hyresgästbeställningar för anpassning av Genetikum till Palliativt centrum

Kontoret för hälsa vård och omsorg föreslår äldrenämndens arbetsutskott besluta

att godkänna hyreskontrakt för lokal och hyresgäst Anpassningar av Genetikum till ett palliativt centrum, del av byggnad C4:222 Ultuna 2:26

att uppdra till kontoret för hälsa vård och omsorg att tillsammans med ekonomi och finans alternativt tillsammans med kontoret för samhällsutveckling och fastighetsägaren Lönnbacken hitta bästa möjliga lösning för finansiering av hyresgäst Anpassningar

att uppdra till kontoret att överlägga med landstinget om hyresfördelning mellan huvudmännen med ingående beställda hyresgäst Anpassningar

att uppdra till fastighetsägarnämnden att teckna hyresavtal med Landstinget i Uppsala län för landstingets inhyrning av sin verksamhet i Genetikum och Palliativt centrum

att uppdra till kontoret för hälsa vård och omsorg att i november 2012 till äldrenämnden och hälso- och sjukvårdsstyrelsen landstinget Uppsala län redovisa underlag och kostnadsbeskrivningar för alternativa lösningar av matförsörjning i Palliativt centrum

Sammanfattning

Äldrenämndens presidium beslöt 2011-06-14 att ge fastighetsnämnden i uppdrag att underteckna hyresavtal med Realoption i Sverige AB gällande del av byggnad C4:222 Ultuna 2:26 Genetikum, under förutsättning att de ekonomiska förutsättningarna är godtagbara för äldrenämnden, samt att ta fram ett funktionsprogram anpassat till ett palliativt centrum. Fastighetsägarnämnden har 2011-06-15 tecknat ett bashyresavtal gällande Genetikum. Kontoret för samhällsutveckling har tillsammans med kontoret för hälsa vård och omsorg och landstinget i Uppsala län akademiska sjukhuset arbetat fram hyresgäst Anpassningar för fastigheten Genetikum till funktion som palliativt centrum.

Ärende

Bakgrund

Ett palliativt kompetenscentrum har i projektform utvecklats vid Kronparksgården mellan åren 2006-2010 i samverkan mellan Uppsala kommun och Landstinget i Uppsala län.

Kompetenscentret har under projekttiden påbörjat utbildnings- och kompetensutvecklingsinsatser och samverkansformer mellan de kommunala och de landstingskommunala verksamheterna som bedriver palliativ hälso- och sjukvård.

I Äldrenämndens uppdragsplan 2011-2014 ges kontoret för hälsa vård och omsorg i uppdrag att tillsammans med landstinget utveckla ett palliativt centrum för att förbättra situationen för de mest sjuka äldre.

Beslut har tagits i Äldrenämnden 2012-09-26 och i Hälso- och sjukvårdsstyrelsen landstinget Uppsala län 2012-08-30 om innehåll i ett palliativt centrum. Besluten har föregåtts av en gemensamt tillsatt närvårdsutredning och process mellan huvudmännen som pågått hösten 2011 och våren 2012. I utredningen har kommunala och landstingskommunala verksamheter som ska ingå i det palliativa centret medverkat. Verksamheterna finns idag lokaliserade vid Kronparksgården.

Lokalerna vid Kronparksgården har under senare år bedömts som undermåliga, dåligt underhållna och inte långsiktigt lämpliga för den palliativa verksamheten som bedrivs i lokalerna. Under 2010 fick äldrenämnden och äldrekontoret information om att en före detta laboratoriebyggnad, Genetikcentrum i Ultuna skulle kunna anpassas till ett vård- och omsorgsboende. Byggnaden ligger i en naturskön miljö i anslutning till Internationella engelska skolan ca 10 minuters cykelavstånd från Kronparksgården. Tillsammans med fastighetsnämnden och fastighetskontoret har förutsättningarna för ett vård- och omsorgsboende studerats. Under förstudietiden har bedömning gjorts att behovet av ersättningslokaler för Kronparksgården är mer angeläget än ett nytt vård- och omsorgsboende vid tidpunkt för färdigställande av Genetikum våren 2013.

Äldrenämndens presidium beslöt 2011-06-14 att ge fastighetsnämnden i uppdrag att underteckna hyresavtal för lokal Genetikvägen 1 under förutsättning att de ekonomiska förutsättningarna var godtagbara för äldrenämnden, samt att ta fram ett funktionsprogram anpassat till ett palliativt centrum. I anslutning till beslutet beskrevs också att landstingets verksamheter vid Kronparksgården, hospice, palliativa rådgivningsteamet och det palliativa kompetenscentret skulle erbjudas lokaler vid Genetikum.

2011-07-15 tecknar Fastighetsägarnämnden hyreskontrakt för lokal med Realoption i Sverige 4 AB gällande Del av byggnad C4:222 Ultuna 2:26. **(Bilaga 1)** Lokalen är för ett vårdboende på ca 7 273 kvm med en bashyra på 16 109 695 kronor vilket ger ett pris på 2 225 kr per kvm. Påbörjade överläggningar med landstinget våren 2011 om ersättningslokaler för Kronparksgårdens palliativa verksamhet utvecklades vidare och landstinget inbjöds att tillsammans med kommunen bygga upp ett palliativt centrum vid Genetikum. En process startades för att anpassa lokalerna vid Genetikum till ett palliativt centrum.

Process anpassning av lokaler till palliativt centrum samt kostnader för dessa

Hösten 2011 påbörjades processen att anpassa lokalerna vid Genetikum. Stor vikt har lagts vid att verksamheterna vid Kronparksgården, såväl de kommunala som de landstingskommunala enheterna skulle ges möjlighet att påverka utformningen i inne- och

utemiljö samt funktionslösningar utifrån de grundförutsättningar som fanns. I lokalprocessen har medverkat från kontoret för samhällsutveckling fastighetsutvecklare Patrik Stridfält och från kontoret för hälsa vård och omsorg har uppdragsstrateg Karina Bodin medverkat.

I ett första steg har en grundanpassning av ursprungsritningar gjorts till de funktioner som ska bedriva sina verksamheter i lokalerna (**Bilaga 2**).

Tillsammans med verksamhetsföreträdare har ytterligare två anpassningsomgångar gjorts av lokalerna och utemiljön för att motsvara lagkrav, säkerhet och funktion (**Bilaga 3 och 4**). Särskilda sittningar har genomförts med landstinget för att anpassa landstingsdelarna till sina behov (**Bilaga 5**).

De största tilläggen för lagkrav, funktion och säkerhet är: tillkommande lokaler för palliativ kompetenscenter, sprinkleranläggning, förberedelser för spolos i vårdrum, syrgasanläggning med vårdrumspaneler, datanät och kallelsesignalsystem, passagekontrollanläggning, ny dragning av till och frånluft på innergårdar, förbättringar av markarbeten och utemiljö samt parkeringsplatser.

Under processen med lokalanpassningar har också förts dialog om principer för kostnadsfördelning i lokalerna mellan kontoret för hälsa vård och omsorg och landstingets hälso- och sjukvårdsavdelning samt akademiska sjukhuset. En principiell fördelning av kvadratmetrar av lokalerna mellan kommun och landsting har diskuterats och genomförts som underlag för ett kommande slutligt lokalhyresavtal mellan kommun och landsting (**Bilaga 6**). Lokalhyreskontraktet mellan kommun och landsting ska också innehålla kostnadsfördelning av servicedelar inom huset. (städ, avfallshantering, post, läkemedelstransporter, syrgasanläggning etc).

I dialogen med landstinget har det under processens gång funnits oklarheter vilken part inom landstinget som är beslutande och avtalstecknare. Ansvar för hospiceenheten har under processens gång förflyttats från geriatriken till onkologen på akademiska. Ansvar för det palliativa kompetenscentret ligger kvar på geriatriken. Beslutet om innehållet i det palliativa centret har beslutats av Hälso- och sjukvårdsstyrelsen och flytten av hospice och det palliativa rådgivningsteamet har beslutats 2012-05-24 av produktionsstyrelsen inom landstinget.

En preliminär sammanställning av fördelning av bashyra per år är enligt nedan:

Bashyra	16 109 695	kr	Bilaga 1
varav äldrenämnden	10 627 695	kr	
varav nämnden för hälsa och omsorg	1 300 000	kr	
varav landstinget	4 182 000	kr	

Kommunens årshyra i Kronparksgården för de verksamheter som ska flytta över till Genetikum är 6 076 080 kronor 2012.

Till basårshyran tillkommer kostnader för de hyresgäst Anpassningar som gjorts för att anpassa lokalerna funktions- och säkerhetsmässigt till palliativt center. Nedan redovisas en sammanställning av kostnader för hyresgäst Anpassningar.

Ändrad användning från vårdboende till palliativt centrum	2 725 105	kr	Bilaga 2	
Funktion och säkerhet	14 046 500	kr	Bilaga 3	
Funktion och säkerhet	1 413 500	kr	Bilaga 4	
Funktion och säkerhet	1 504 000	kr	Bilaga 5	Justering/ändringar kommer att göras innebärande något lägre kostnad
Summa	19 689 105	kr		

I bashyresavtalet anges att programändringar som leder till kostnadsändringar skall betalas som ett hyrestillägg under 5 år med kvartalsvisa betalningar och beräknas med annuitetsmetoden med 8% ränta.

Ansträngningar och dialoger har påbörjats mellan kontoret för samhällsutveckling och fastighetsägaren Lönnbacken för att hitta finansieringslösningar så att kostnaderna kan fördelas över tid. Kontakt har också tagits med ekonomi och finans på kommunledningskontoret för att se om finansierings kan göras via kommunens investeringsmedel. Om investeringen för hyresgäst Anpassningen kan finansieras via kommunens investeringsmedel och finansieras med annuitetslån på 15 år och med en ränta på 4 % blir kvadratmeterpriset 2 420 kronor per kvadratmeter.

Alternativt om finansieringen sker via Lönnbacken och fastighetsägarnämnden med ett annuitetslån på 15 år och 8 % ränta blir kvadratmeterpriset 2 482 kronor per kvadratmeter. Om finansieringen måste göras på 5 år, i enlighet med bashyresavtalet, och med 8 % ränta blir kvadratmeterpriset 2 800 kr per kvadratmeter.

Matförsörjning

Matförsörjningen till de kommunala verksamheterna vid Kronparksgården levereras idag från Försvarsrestauranger i Uppsala utifrån ett avtal som gäller fram till 2012-12-31. Vård & bildning har med stöd av inköpsavdelningen pågående överläggningar med Försvarsrestauranger om en kortare förlängning av avtalet i avvaktan på ställningstagande och beslut kring matförsörjningen vid Genetikum. Landstinget i Uppsala län och Landstinget Västmanland har under denna mandatperiod ett samarbete kring matförsörjningen inom hälso- och sjukvården med en gemensam kostnämnd. Hospice får idag maten levererad från Västerås via detta avtal som sträcker sig fram till och med 2014.

I fastigheten Genetikum finns lokal i bashyresavtalet om 195 kvm som kan disponeras till kök. Kontoret för hälsa- vård och omsorg har tillsammans med hälso- och sjukvårdsavdelningen vid landstinget inlett en utredning kring matförsörjningen i palliativa centret. Kontoren har uppfattat att det finns stort politiskt intresse att hitta goda lösningar för möjlighet till önskekoster och närproduktion av mat i det palliativa centret. Till utredningen har kopplats före detta kostchef Monica Rönn vid Vård & bildning som har fått uppdraget att utreda förutsättningarna till ett produktionskök vid Genetikum. I utredningen har också förfrågan gjorts till Internationella engelska skolan om intresse att få mat levererad från ett produktionskök i Genetikum. Skolan har meddelat att man är intresserad att ingå med underlag för matleverans till skolan i utredningen. Utredningen beräknas vara klar under oktober 2012 för presentation senast i november 2012 till äldrenämnd och hälso-och sjukvårdsstyrelse för ställningstagande.

För att byggprocessen ska kunna fortsätta och inte bromsas upp behövs beslut från äldrenämndens arbetsutskott att godkänna bashyresavtal tillsammans med de beställningar för lagkrav, funktion och säkerhet som tagits fram.

Inflyttning i de nya lokalerna är preliminärt satt till månadsskiftet februari/mars. Förskjutningen av flytten från årsskiftet till månadsskiftet februari/mars är bland annat orsakat av medverkans- och förankringsprocesser mellan kommun/landsting och därmed sammanhängande programändringar i byggprocesser. Flyttningsförberedelser har igångsatts och en handlingsplan för flytten från Kronparksgården till Genetikum är under utarbetande.

Kontoret för hälsa, vård och omsorg

Inga-Lill Björklund
Direktör



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Realoption i Sverige 4 AB		Personnr/orgnr 556792-4740		
Hyresgäst	Uppsala Kommun		Personnr/orgnr 212000-3005		
Hyresgäst (2)			Personnr/orgnr		
Lokalens adress m m	Kommun Uppsala		Fastighetsbeteckning Del av byggnad C4:222 Ultuna 2:26		
	Gata Genetikvägen 1		Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Vårdboende				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Ovrig area plan m ² ca 7 273 Lokaler för vårdboende se bilaga 4	
	Angivna areor ☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.				
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 5 a-f				
	☒ tillfart för bil för i- och urlastning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/ automat	☐ parkerings- plats(er) för bil(ar)	☐ garage- plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga				
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
Ledningar för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.				
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning från till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.				
Ledningar för datakommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.				
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning från till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.				
Hyrestid	Från och med den 2013-01-01		Till och med den 2032-12-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 10 år för varje gång.				
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen				
	Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐				

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 16 109 695	per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga															
VA-kostnad	☒ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 4															
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga															
Ei	☐ ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang																
Trapp-städning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (det åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>		☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar															
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall															
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																
☐ batterier	☐ pappförpackningar																
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ ent bil	Bilaga															
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran ☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga 2															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är <u>95,10</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign 	Sign 
--	--

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

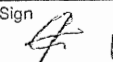
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på ☐ PlusGiro nr ☐ Bankgiro nr		
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning ☐ Dock att hyresgästen svarar för Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☐ Bilaga ☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. ☐ Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	☒ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga Gränsdragningslista ☐ Bilaga 6		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna ☐ Bilaga 3 ☒ eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
Myndighetskrav m m	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formuler nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjöds.

Sign  Sign 

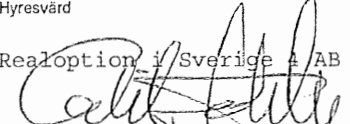
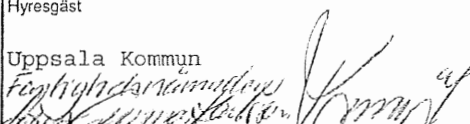
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☐ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☒ portar		
	☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans 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.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ _____ lämnas senast den _____		Bilaga
Särskilda bestämmelser	Indexklausul Fastighetsskatteklausul Sedvanligt underhåll Övriga villkor och ritningsbilagor Gränsdragningslista, tomtkarta och projekteringstidsplan		Bilaga 1 2 3 4 o 5 a-c 6, 7 o 8
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum Uppsala den 4 / 7 2011	Ort/datum Uppsala den 15 / 7 2011	
	Hyresvärd Realoption i Sverige AB 	Hyresgäst Uppsala Kommun Förhållandenämnden Kommun 	
	Namn/förtydligande Fredrik Söderberg	Namn/förtydligande Uppsala Kommun	
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.



FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr	i fastigheten Ultuna 2:26
Hyresvärd	Realoption i Sverige 4 AB	
Hyresgäst	Uppsala Kommun	
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 16 109 695 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte 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 2012. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte 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 Uppsala den 4/7 2011 Hyresvärd Realoption i Sverige 4 AB Namnförtydligande Fredrik Söderberg	Ort/datum Uppsala den 15/7 2011 Hyresgäst Uppsala Kommun Fastighetsnämnden Namnförtydligande Lars Gunnar Carlsson Karin Carlsson

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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



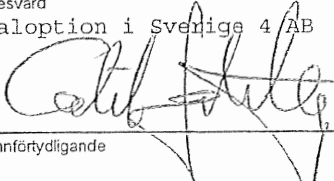
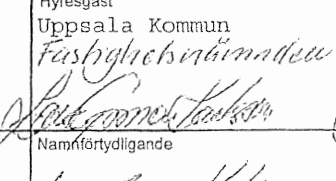
FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Sid 1(2)

Bilaga nr

2

Tillhör	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten Ultuna 2:26	
Hyresvärd	Realoption i Sverige 4 AB	
Hyresgäst	Uppsala Kommun	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 95,10 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande _____ kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara _____ procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Hyresgästens förhyrda yta i förhållande till fastighetens totala uthyrningsbara yta. Hyresgästen förhyrda yta av byggnad C4:222 utgör 95,1 %. _____ På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Uppsala den 4/7 2011 Hyresvärd Realoption i Sverige 4 AB  Namnförtydligande Fredrik Söderberg	Ort, datum Uppsala den 15/7 2011 Hyresgäst Uppsala Kommun Fastighetsnämnden  Namnförtydligande Lars Gunnar Karlsson

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 skall 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 skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall 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 skall 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 skall 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 beräkningsätt 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 härom inte fyllas i skall 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 skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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) skall 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 skall hyresgästen alljämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

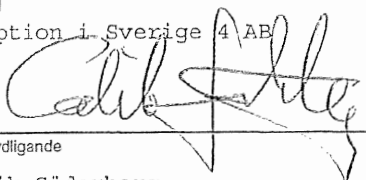
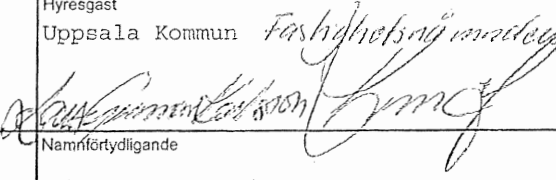
6.

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

A RS log

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll
(kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med 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 de förhyrda lokalerna 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 skall utföras.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum Uppsala den 4,7 2011	Ort/datum Uppsala den 15,7 2011
Hyresvärd Realoption i Sverige 4 AB 	Hyresgäst Uppsala Kommun Fastighetsnämnden 
Namnförtydligande Fredrik Söderberg	Namnförtydligande Lars-Gunnar Linder Karin Gustafson

Övriga villkor

Hyresvärd: Realoption i Sverige 4 AB

Org.nr: 556792-4740

Hyresgäst: Uppsala Kommun

Org.nr: 212000-3005

Lokal: Lokaler om totalt ca 7 273 m² i byggnad C4:222 i fastigheten Ultuna 2:26 med adress Genetikvägen 1-7 i Uppsala.

Hyresvärd och hyresgäst har gjort följande överenskommelser:

Hyresvärden iordningställer och bekostar anpassningar av lokalerna för vårdboende enligt bifogade A-ritningar bilaga 5 a-f och gränsdragningslista bilaga 6. Processen planeras enligt bifogat projekteringstidplan bilaga 8. 

Hyresgästens förhyrda andel av fastighetens totala yta utgör totalt 95,1 % av byggnad C4:222.

Fastighetsägaren iordningställer och bekostar vidare anläggning av uteplats enligt bilaga 7.

Hyran utgör en varmhyra. Till hyran tillkommer kostnader för sophämtning, VA samt el. Dessa tillägg kommer att utgå enl. självkostnadsprincipen, vilket debiteras hyresgästen i den mån inte hyresgästen kan teckna egna abonnemang.

Hyresgästen äger rätt att tillträda lokalen så snart den är färdigställd dock senast 2013-01-01.

Hyresgästen skall teckna försäkring gällande lokal och rörelse avseende de föreskrifter som försäkringsbolaget kräver för verksamheten.

Det åligger hyresgästen att iakttaga god ordning inom lokalen och tillse att hyresrätten utövas på ett sådant sätt att hyresvärdens eller övriga hyresgästers intressen inte kränkes eller inskränkes. Inte parkera bilar, cyklar eller andra fordon på annan än här för avsedd plats samt att följa de föreskrifter angående nyttjande av mark, som meddelas av hyresvärden eller myndigheter.

Andrahandsuthyrning får endast ske efter att förstahandshyresgästen uppvisat ett skriftligt besked om skattskyldighet för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokal beviljad av skattemyndigheten, samt efter hyresvärdens godkännande. Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden med ett belopp motsvarande det hyresvärden tvingas återbetala till staten enligt jämkningsbestämmelserna i mervärdesskattelagen för det fall hyresgästen erhåller tillstånd att överlåta eller vidareuthyra hyresrätten till annan som ej bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet. 

Eftersom fastigheten är befriade från fastighetsskatt utgår idag ingen sådan. I det fall fastighetsskatt i framtiden påförs fastigheten skall fastighetsskatt utgå enligt bilaga 2. Hyresvärden skall även fortsättningsvis sträva efter att fastigheten skall vara befriad från fastighetsskatt eftersom det i fastigheten skall bedrivas skola och vårdboende.

Hyran är beräknad utifrån beskrivning av hyresobjektet i punkt 1 inklusive bilagor 5-7 i detta avtal. Ändringar av denna beskrivning skall beställas skriftligen och undertecknas av behörig representant från Uppsala Kommun samt godkännas av behörig representant från hyresvärden eller representant som hyresvärden utser. Om dessa programändringar leder till kostnadsökningar skall dessa kostnadsökningar betalas som ett hyrestillägg under 5 år med kvartalsvisa betalningar och beräknas med annuitetsmetoden 8 % ränta.

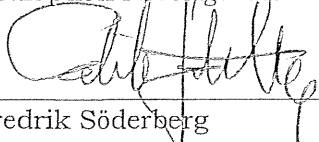
Hyresgästen är medveten om och har kännedom om att resterande delar av bl. a plan 1 i C4:222 kan komma att hyras ut till extern hyresgäst som då ev. kan komma att passera via byggnadens trapphus/hiss vid byggnadens nordvästra hörn på plan 1 och 2, i anslutning till Internationella Engelska Skolan's entré och den norra parkeringen. Även hyresgästen Internationella Engelska Skolan i byggnad 73 har rätt att nyttja detta gemensamma trapphus/hiss, om så skulle vara nödvändigt för dem.

Hyresgästen är även medveten om och har kännedom om att fastighetens norra parkering kommer att nyttjas gemensamt med andra hyresgäster i fastigheten, dock skall hyresvärden tillse att minst 2 st handikapparkeringar finns i anslutning till ny entré för kommunens boende utmed Dag Hammarskjölds väg.

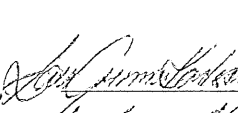
Hyresgästen är vidare medveten om och har kännedom att ombyggnationen av C4:222 för Uppsala kommun har beräknats utifrån att det blir ett vårdboende som kan momsas till 100 %. Skulle Skatteverket eller annan myndighet anse/besluta att Uppsala kommuns boende/verksamhet inte är ett vårdboende innan, under eller efter kontraktstiden och av den anledningen inte kan momsas till 100 % har hyresvärden rätt att senast per nästkommande årsskifte justera hyresnivån på den återstående icke avdragsgilla momsen och sedan fördela detta belopp på återstående kontraktstid och total förhyrd yta med en kalkylränta om 8%.

* * *

Uppsala den 4/7 2011
Realoption i Sverige 4 AB


Fredrik Söderberg

Uppsala den 15/7 2011
Uppsala Kommun

Fastighetsnämnden

Hans-Lennart Karlsson

AREASAMMANSTÄLLNING

A
TILLAGNINGSKÖK 189 KVM

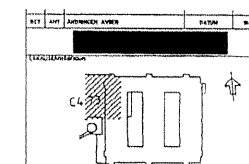
B
BADRUM OCH REHAB 67 KVM

C
LÄGENHETSFRD 219 KVM

D
GEMENSAMMA YTOR:
OMKLÄDNINGSRUM MM
TVÄTTSTUGA
HJÄLPMEDEL RENT/ORENT
FRD
EXP BOCHÉF
STÄDC
292 KVM

E
INTERN KOMMUNIKATIONSYTA
INKL ENTRE 470 KVM
SUMMA A-E: 1237 KVM

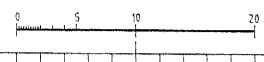
2011-06-20



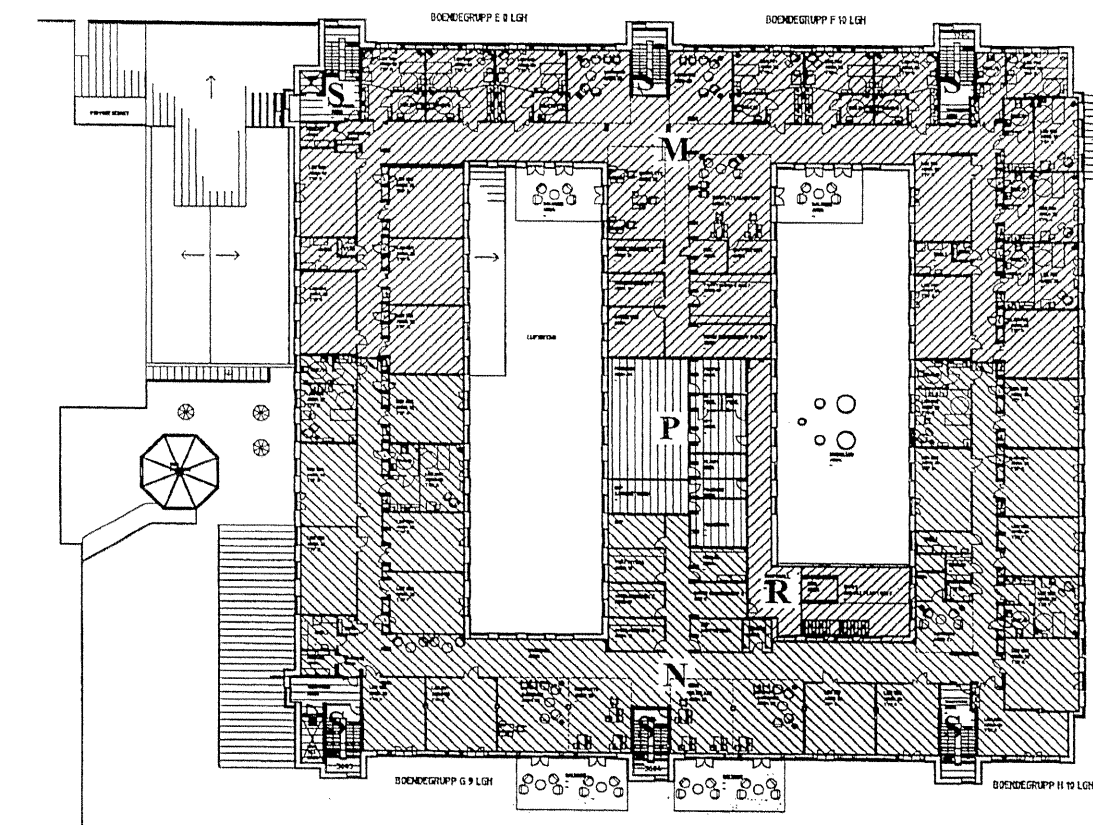
AKADEMISKA HUS

URSPRUNGLIG RITNING
UTFÖRD AV
ARKITEKTGRUPPEN I GÄVLE

ÄLDREBOENDE			
AKADEMISKA HUS I UPPSALA AB	UPPSALA AB	BYGGÅR	BYGGÅR
www.akademiskahus.se	2011-01-05	MATS JOHANSSON	MATS JOHANSSON
ULUNA 2:23 (DEL AV)	ULUNA 2:23 (DEL AV)	WHITE ARKITEKTER AB	WHITE ARKITEKTER AB
00004222	PLAN 1, ÖVERSIKT	+10,500	
1	01	A	
1:200			



BIL 50



AREASAMMANSTÄLLNING

M

BOENDEGRUPP "E+F" 1296
KVM
varav
bostadslägenheter 646
matrum/samvaro 155
avdelningskök 27
hygienrum/sköljrum 22
expedition, rapportrum,
personalwc 34
tvättstuga 29
frd, städ, kommunik.
mellanväggar 383

N

BOENDEGRUPP "G+H" 1343
KVM
varav
bostadslägenheter 671
matrum/samvaro 169
avdelningskök 27
hygienrum/sköljrum 17
expedition, rapportrum,
personalwc 35
tvättstuga 13
frd, städ, kommunik.
mellanväggar 411

SUMMA "E-H" 2639 KVM

P

GEMENSAMMA YTOR FÖR
PERSONAL OCH VÅRD 173
KVM

R

INTERN KOMMUNIKATIONSUTA
R: 124 KVM

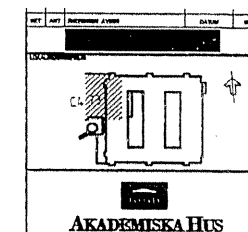
2011-06-20

S

TRAPPHUS S 155 KVM

SUMMA HELA PLANET 3091
KVM

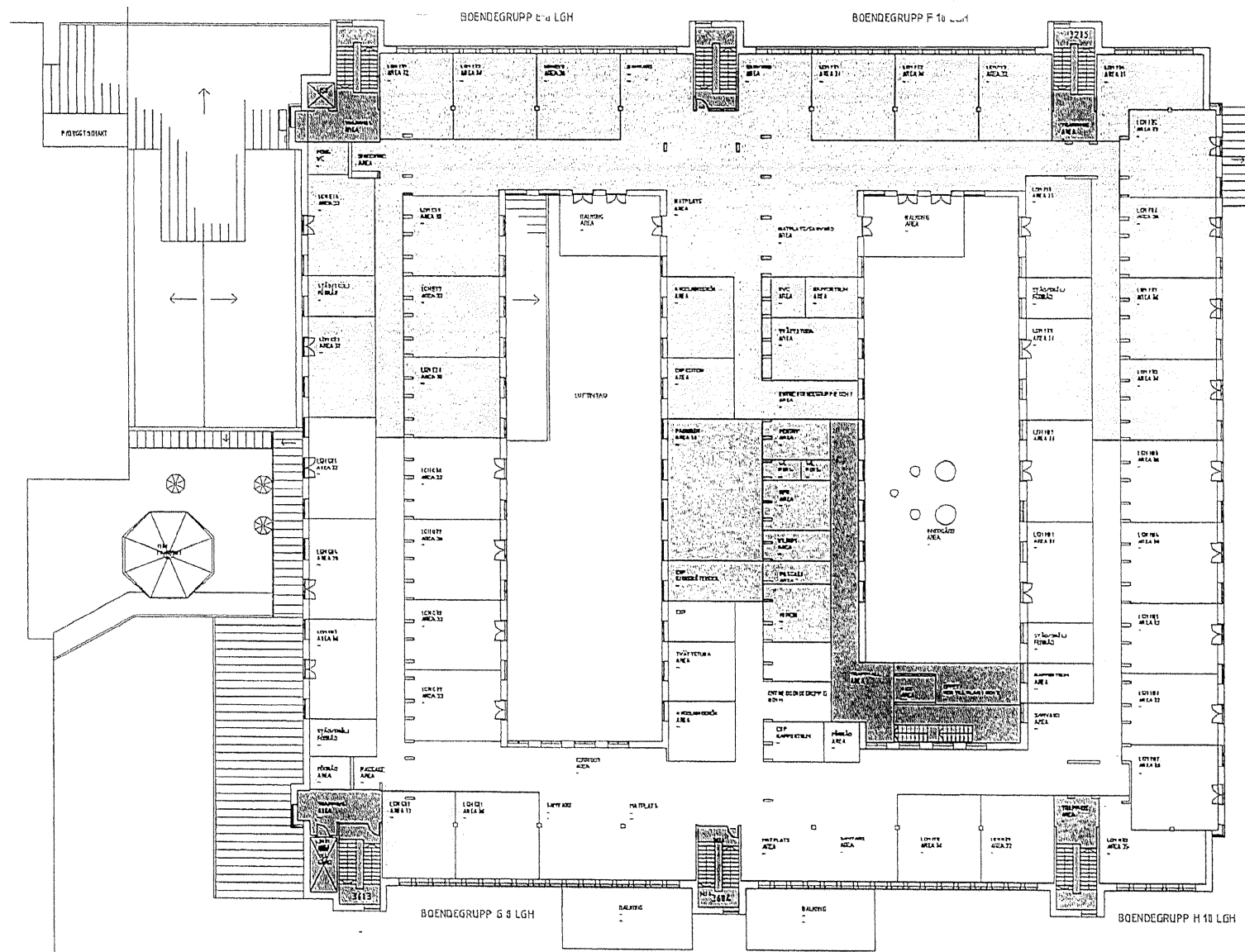
URSPRUNGLIG RITNING
UTFÖRD AV
ARKITEKTGRUPPEN I GÄVLE



ÄLDREBOENDE			
AKADEMISKA HUS I UPPSALA AB www.aldreboende.se	UPPSALA AB	2011-06-05	MATS JOHANSSON
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB
PROJEKT	PLAN 3, ÖVERSKT	2011-06-05	WHITE ARKITEKTER AB

AKADEMISKA HUS I UPPSALA AB
www.aldreboende.se
2011-06-05
MATS JOHANSSON
WHITE ARKITEKTER AB

3156



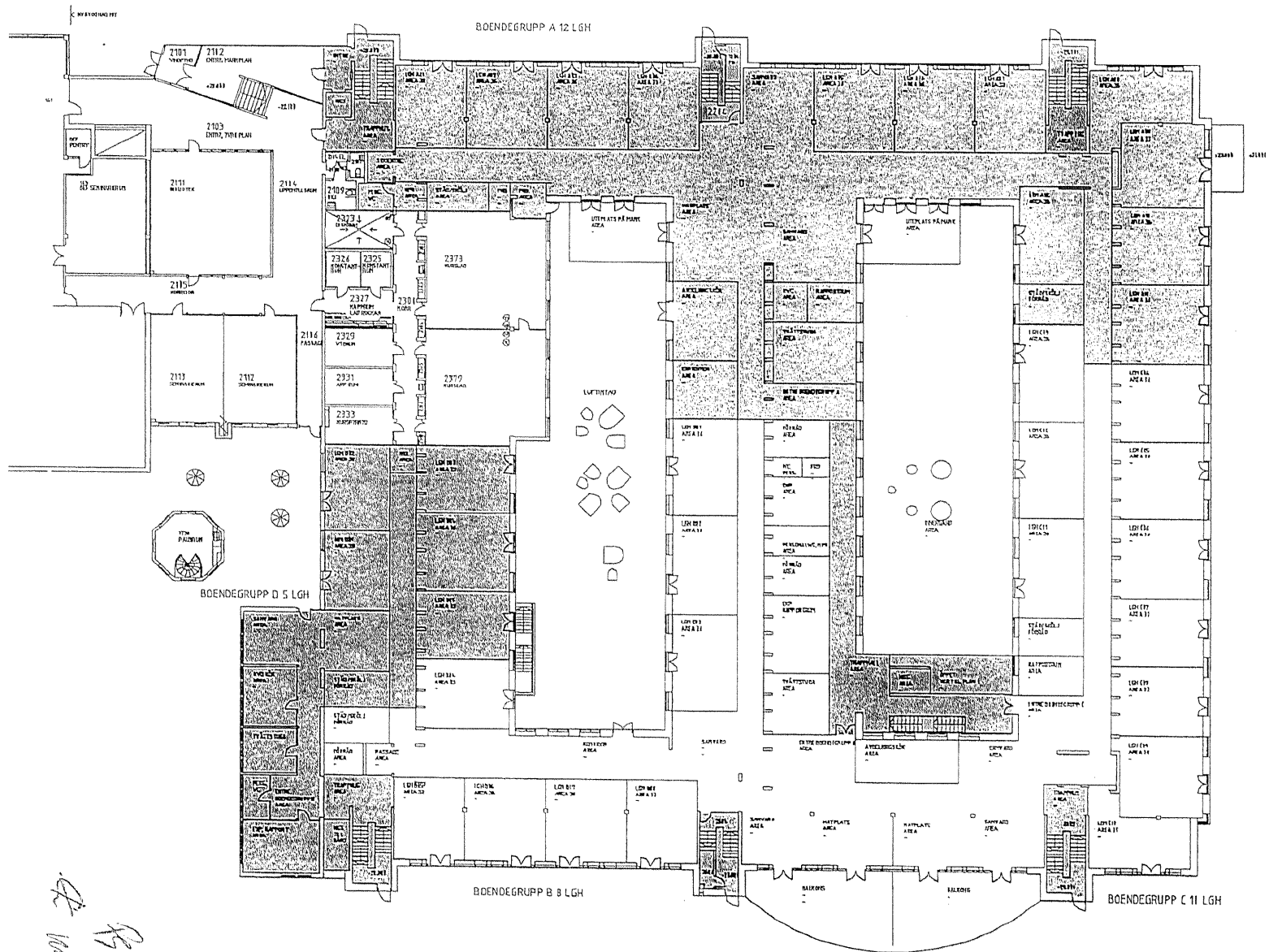
PLAN 3

VÅRDBOENDE GENETIKUM

Inplaceringsstudie 101117

white

BLS



7/10
1/11
1/12

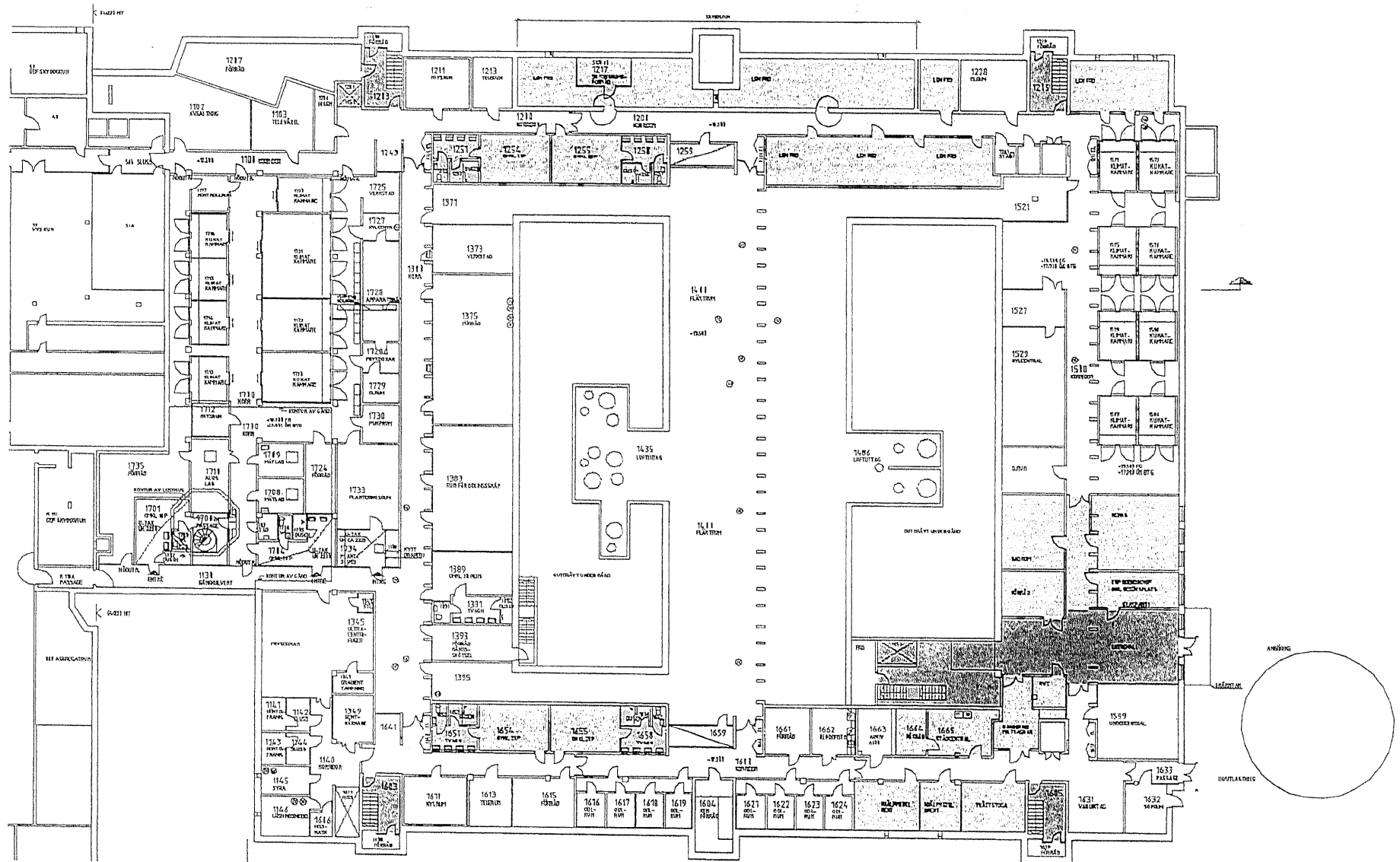
PLAN 2

VÅRDBOENDE GENETIKUM

Inplaceringsstudie 101117

white

101117



PLAN 1

VÄRDBOENDE GENETIKUM

Inplaceringsstudie 101117

white

7.5.79.

ANSVARSFÖRDELNING

(krysslista)

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning utrustning m m.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.
All överenskommen/beställd standardhöjning är hyresgenererande/föremål för fakturering.

Byggnadsdel / Inredningsdetalj	Reparation/ underhåll / skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	Hyresvärd	Hg	Hyresvärd	Hg	
Fastighet yttre					
Entréparti		x	x		
Fasad	x		x		
Fasadskylt med namn, entréskylt etc		x		x	
Skrappgaller		x		x	
Solavskärningsanordning		x		x	
Yttertak	x		x		
Fastighet inre					
Akustiktak	x			x	Skadegörelse HG
Innervägg inkl dörr		x		x	
Ytskikt, t ex målning, golvbeläggning		x		x	
Skrappmattor, lösa mattor		x		x	Hyresgästens egendom
Fönster					
Galler, in- och utvändigt		x		x	
Glasruta - sönderslagen utifrån		x		x	
Glasruta - sönderslagen inifrån		x		x	
Karm, båge, beslag	x		x		Vid inbrott HG
Transportutrustning					
Hiss	x		x		
Lyftanordningar		x		x	
Markanläggning					
Cykelställ - fasta		x		x	
Flaggor		x		x	Hyresgästens egendom
Flaggstång inkl lina		x		x	
Hårdgjorda ytor - asfalt, grus	x		x		
Konst fast utvändigt	x		x		
Innergårdar utomhus		x		x	
Utrustning, inkl bänkar och soffor		x		x	
Papperskorg utvändigt	x		x		
Sandlåda för halkbekämpning - inkl sand		x		x	
Skyltar, t ex hänvisningsskylt		x		x	Hyresgästens egendom
Orienteringstavla		x		x	
Stolpar, sarg etc - fasta		x		x	
Tillgänglighetsanpassningar - fasta vid omb.	x		x		Efter inflytt på HG's bekost
Trädgårdsanläggning - gräsmatta, rabatt, buske, träd		x		x	
Parkeringsutrustning					
Parkeringsautomat	x		x		
Eluttag för motorvärmare		x		x	
Signalanläggning för hcp-parkering		x		x	
Skylt	x		x		
VVS-anläggning					
Avloppsanläggning inkl golvbrunn, vattenlås etc	x		x		
Brandposter inkl slang	x		x		
VVS-ledningar fram till anslutningspunkt på utrustn/inredn	x		x		
Fettavskiljare inkl tömning		x		x	
Ånganläggning		x		x	
Spolslang		x		x	Hyresgästens egendom

Handwritten signature/initials

Byggnadsdel / Inredningsdetalj	Reparation/ underhåll / skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	Hyresvärd	Hg	Hyresvärd	Hg	
Tappvattenanläggning, toalett m m					
Kranbröst		x	x		
Packning		x	x		
Autoklav/steriliseringsutrustning inkl korg och vagn mm		x		x	
Avhårdning centalt system	x		x		
Toalettstol, inklusive sittring		x	x		
Värme					
Värmeanläggning, inklusive radiator	x		x		
Ventilation					
Fettfilter för kök		x		x	
Filer-utbyte till ventilationsanläggning	x		x		
Imkanal inkl rengöring		x	x	x	
Röckanal inkl sotning		x		x	
Avfuktning		x		x	
Befuktning		x		x	
Ventilationsanläggning inkl till- och frånluftsdon	x		x		
Tryckluftsanläggning		x		x	Hyresgästens egendom
Kyla					
Kylaggregat		x		x	
Kylanläggning		x		x	
Teleinstallation / svagström					
Antenn inkl kablage, uttag etc		x		x	
Signalanläggning t ex entrésignalanläggning		x		x	
Datanät från fördelningsskåp t o m uttag		x		x	
Datanät, ej installerat av hyresvärd		x		x	
Datanät, fiberkabel och fördelningsskåp		x		x	
Nödsignalsanläggning från RWC, vilrum, frysrum		x		x	Hyresgästens egendom
Passagekontrollanläggning		x		x	Hyresgästens egendom
Porttelefon		x		x	Hyresgästens egendom
Dörröppnare		x		x	
Högtalaranläggning		x		x	
Radio- och TV-anläggning		x		x	Hyresgästens egendom
Rikstelefon, televäxel, telenät		x		x	Hyresgästens egendom
Server		x		x	Hyresgästens egendom
Snabbtelefonanläggning		x		x	Hyresgästens egendom
Elinstallation					
Armatyr för allmänbelysning inomhus		x		x	
Armatyr - ytterbelysning		x		x	
Elanläggning fram till anslutningspunkt på utrustn/inredn	x		x		
Kontakter, uttag och brytare		x		x	
Glödlampa, lysrör och glimtändare i utvändig					
armatur - byte		x		x	
Glödlampa, lysrör och glimtändare i invändig					
armatur samt i utvändig entréarmatur - byte		x		x	
CCTV och ITV-anläggningar		x		x	
Högspännings- och transformatoranläggning	x		x		
Nödbelysning och nödsignal	x		x		
Lås och larm					
Dörrstängare, mekanisk		x		x	
Dörröppnare - automatisk		x		x	
Lås		x		x	Hyresgästens egendom
Låsanläggning - elektrisk		x		x	Hyresgästens egendom
Låskista och cylinder		x		x	
Inbrottslarm och överfallsanläggning		x		x	
Brandlarm centralt system inkl skyltar och planer	x		x		
Brandlarmsabonnemang och brandredskap		x		x	
Nycklar		x		x	

AB
lg
H

Byggnadsdel / Inredningsdetalj	Reparation/ underhåll / skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	Hyresvärd	Hg	Hyresvärd	Hg	
Inredning och utrustning					
Anslagstavlor		x		x	Hyresgästens egendom
Inredning, stol, bänk etc		x		x	Hyresgästens egendom
AV-skåp		x		x	Hyresgästens egendom
Bastuaggregat		x		x	Hyresgästens egendom
Bokhyllor		x		x	Hyresgästens egendom
Bänk- och skåpinredningar		x		x	Hyresgästens egendom
Skåp		x		x	Hyresgästens egendom
Filmduk, inkl fästskena		x		x	Hyresgästens egendom
Gardinbeslag inkl stång		x		x	Hyresgästens egendom
Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation		x		x	Hyresgästens egendom
Lägenhets-/rums-/och allmän utrustning och inredning i kök, samlingsrum och korridorer		x		x	Hyresgästens egendom
Halkremsa på golv och trappnos		x		x	Hyresgästens egendom
Högsåp		x		x	Hyresgästens egendom
Högtalarutrustning		x		x	Hyresgästens egendom
Inredning fast t ex skåp och köksskåp		x		x	Hyresgästens egendom
Inredning lös i allmänna utrymmen		x		x	Hyresgästens egendom
Inredningstextilier		x		x	Hyresgästens egendom
Kaffebyggare		x		x	Hyresgästens egendom
Kapphyllor, krokar, elevskåp, skohyllor etc		x		x	Hyresgästens egendom
Kartskenor		x		x	Hyresgästens egendom
Klämskydd i port, dörr, lucka etc		x		x	Hyresgästens egendom
Konst-fast	x		x		
Konst-lös		x		x	Hyresgästens egendom
Kontors-Inredning och maskin		x		x	Hyresgästens egendom
Destruktionsanläggning		x		x	Hyresgästens egendom
Luftrenare		x		x	Hyresgästens egendom
Medicinskåp		x		x	Hyresgästens egendom
Mörkläggningsgardin		x		x	Hyresgästens egendom
Overheadduk		x		x	Hyresgästens egendom
Utrustning i städrum, tvättstugor, torkrum, mangel mm		x		x	Hyresgästens egendom
Papperskorg-invändig		x		x	Hyresgästens egendom
Pentryutrustning i personalrum, maskinutrusning,					
Soprum centralt för sophantering	x		x		
Källsortering inkl kärl		x		x	Hyresgästens egendom
Persienn, markis och solskydd		x		x	Hyresgästens egendom
Plantering och trädgård inomhus		x		x	Hyresgästens egendom
Platsbelysning		x		x	Hyresgästens egendom
Radiatorskydd		x		x	Hyresgästens egendom
Shemaramar		x		x	Hyresgästens egendom
Speglar		x		x	Hyresgästens egendom
Skrivtavlor		x		x	Hyresgästens egendom
Skyltar: rums-, orienterings-, entré-, och hänvisningsskylt etc		x		x	Hyresgästens egendom
Sopkomprimator, papperspress, sopkärl		x		x	Hyresgästens egendom
Spånsug		x		x	Hyresgästens egendom
Städinredningar		x		x	Hyresgästens egendom
Städmaskin inkl laddningsutrustning		x		x	Hyresgästens egendom
Vikväggar, jalousivägar		x		x	Hyresgästens egendom
Vitvaror, t ex spis, kyl, frys, diskmaskin, torkskåp etc i lägenheter/rum/kontor		x		x	Hyresgästens egendom
Vitvaror, t ex spis, kyl, frys, diskmaskin, torkskåp etc i allmänna ytrymmen		x		x	Hyresgästens egendom

RP
H

Byggnadsdel / inredningsdetalj	Reparation/ underhåll / skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	Hyresvärd	Hg	Hyresvärd	Hg	
Larm / säkerhet					
Branddörrstängare, magnetuppställning	x		x		
Brandlarm		x		x	
Brandsläckare		x		x	Hyresgästens egendom
Driftlarm	x		x		
Hisslarm	x		x		
Inbrottslarm / skalskydd		x		x	
Utrymningslarm		x		x	
Utrymningsplan		x		x	
Utrymningsskylt		x		x	
Utrymningsskylt-belyst	x		x		
Storkök					
Kokgrya, ugn, stekbord etc		x		x	Hyresgästens egendom
Sval-, kyl- och frysum		x		x	Hyresgästens egendom
Sval-, kyl- och frysskåp		x		x	Hyresgästens egendom
Imkåpor, imkanal		x		x	Hyresgästens egendom
Högtrycksutrustning		x		x	Hyresgästens egendom
Serveringsdisk		x		x	Hyresgästens egendom
Dryckesstation		x		x	Hyresgästens egendom
Diskmaskin		x		x	Hyresgästens egendom
Skadegörelse					
Invändig		x		x	
Utvändig		x		x	

Besiktningar	Ansvarig part		Period
Utförande- och kostnadsansvar	Hyresvärd	Hg	
Typ av besiktning			
Uppfyllda brandkrav vid tillträde	x		
Systematiskt brandskyddsarbete		x	Årligen
Elrevision för fastighet	x		Vart tredje år
Elrevision för hyresgästens inredning och utrustning		x	Vart tredje år
Utrustning i verksamheten		x	Årlig
Hiss	x		Årlig
Imkanal		x	2-3 ggr per år
Kokgryta		x	Beror på storlek
Utrustning utomhus		x	Årlig
Lyftanordning		x	Årlig
Lyftbord		x	Årlig
OVK	x		Vartannat år
Skorsten, rök- och imkanal		x	Inga krav
Trapphiss	x		Årlig
Hyresvärd aviserar vad ... ska åtgärda efter besiktning			

Åtgärder pga myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov	Ansvarig part	
	Hyresvärd	Hg
Typ		
Myndighetsanmärkning - åtgärder pga verksamhetsanknytning		x
Myndighetsanmärkning - åtgärder pga ändrade krav		x
Bygglov och -anmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	x	x
Förändringar pga ändrad verksamhet		x

Byggh
Ch

Renhållning och skötsel

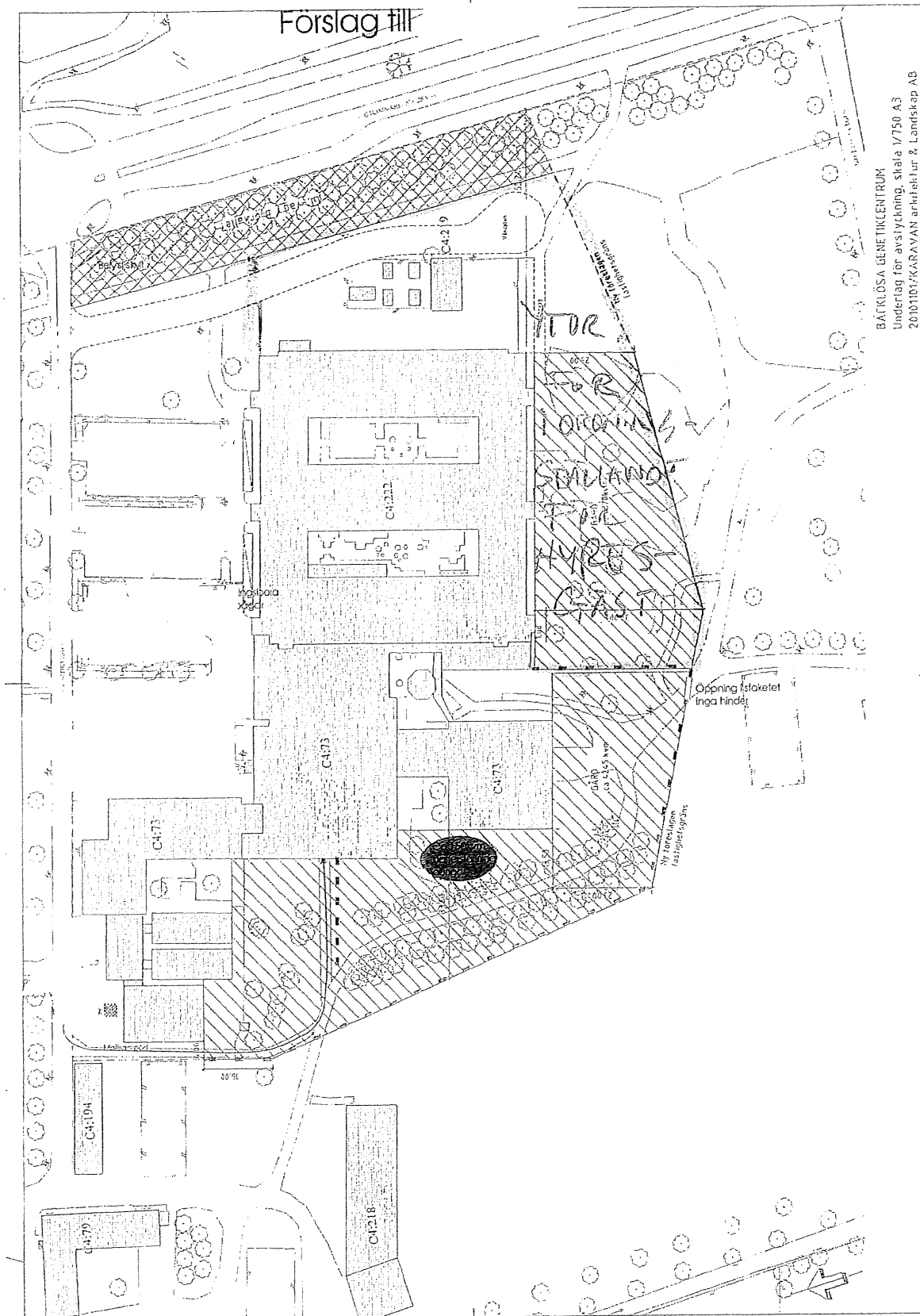
Utföres av
Hyresvärd HG

Avloppsrensning fr o m vattenlås		x
Container för grovsopor		x
Driftutrymme	x	
Duschkunstycke och golvbrunn-rensning och rengöring		x
Fasadrengöring p g a skadegörelse (ex klotter)		x
Fasadrengöring, större - allmänt underhåll	x	
Filterbyte spånsug		x
Filterbyte luftrenare		x
Fönsterputsning		x
Gips-/slamavskiljare - tömning		x
Golvbrunn och vattenlås - tillse att vatten finns		x
Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	x	
Lokal, trappa, kommunikationsutrymme		x
Luftning av radiator		x
Nödbelysning-tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc		x
Papperskorg - utvändig tömning		x
Rengöring - yttre av till- och frånluftsdon (ventil i verksamhetslokal)		x
Returpapper		x
Sandning av gång, trappa etc	x	
Sandning, avvaktan på hyresvärdens entreprenadinsats		x
Skrappaller, entré- och skrapmattor inklusive brunn		x
Sophämtning inkl sopkomprimator		x
Stamledning - rensning		x
Utrymningsskyltar - tillse att inga saknas		x
Utrymningsvägar - tillse att dess ej är blockerade		x

Vid reparation/underhåll samt utbyte till nytt som åvilar hyresgästen skall hyresvärden beredas möjlighet att offerera arbetena. Arbetena beställs utifrån lämnad offert av hyresvärden som på uppdrag av hyresgästen utför åtgärden. Om arbetena utförs av annan än hyresvärden skall hyresgästen informera bolaget och om åtgärdens omfattning motiverar det inhämta bolagets skriftliga godkännande innan arbetena utförs. Efter att hyresvärden utfört arbete i enlighet med vad hyresvärden godkänt, skall hyresgästen på egen bekostnad tillställa hyresvärden relationshandlingar.

B
164
K

Förslag till



7/7/49

Äldreboende, storkök mm
Ultuna 2:26, Uppsala, Genetikvägen 1

PROJEKTERINGSTIDPLAN

Dat: 2011-06-20

Rev:

Ar	2011																				2012		
Månad	aug		sept				okt				nov				dec				jan				
Vecka	V32	V33	V34	V35	V36	V37	V38	V39	V40	V41	V42	V43	V44	V45	V46	V47	V48	V49	V50	V51	V52	V01	V02
Program																							
Skisser komplettering																							
Nollhandling																							
Brandskyddsdokument preliminärt																							
Bygglov handling																							
Typrumsbeskrivning																							
Systemhandling A																							
Systemhandling K																							
Systemhandling L, VA mark, EI, VS, Vent, Sprinkler																							
Rambeskrivningar Bygg, EI, VS, Vent, Hiss, Sprinkler, Storkök																							
Samordning																							
Justeringar och granskning																							
Utskick Förfrågningsunderlag																							
Upphandling, avtal																							
Projektering etapp 1																							
Entreprenadetapp 1																				start			Byggnadsarbeten måste starta 2011 för ev investeringsbidrag.
Entreprenadetapp 2																							
Entreprenadetapp 3																							
Projekteringsmöten																							
Samordningsmöten																							
Övrig projektering se nästa sida.																							

Äldreboende, storkök mm
Ultuna 2:26, Uppsala, Genetikvägen 1

År	2012																								
Månad	jan	feb					mars					april					maj					juni			
Vecka	V01-03	V04	V05	V06	V07	V08	V09	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	V17	V18	V19	V20	V21	V22	V23	V24	V25		
A-projektering:																									
Situationsplan																									
Planer 1:100 eller 1:50																									
Sektioner 1:100																									
Fasader 1:100																									
Detaljer bygg																									
Dörrar utv																									
Fönster																									
Partier utv																									
Trappor och räcken utv																									
Skärmtak																									
Undertak																									
Dörrar inv																									
Partier inv																									
Skåp uppställningar																									
Fast inredning uppställningar																									
Trappor och räcken inv																									
Färgsättning																									
Rumsbeskrivning																									
Samordning																									
Justeringar och granskning																									
Leverans bygghandling																									

Handwritten signature/initials.

white



Intern avtal lämnade
till HK, Karin Bodin
5/7-2011

Karin

19/7 original avtal till Jönst

PRESIDIUM

OTOKOLL

14

Uppdrag till fastighetsnämnden angående Genetikum ALN-2011-0138.62

Beslut

Äldrenämndens presidium beslutar

att ge fastighetsnämnden i uppdrag att underteckna hyresavtal under förutsättning att de ekonomiska förutsättningarna är godtagbara för äldrenämnden, samt att ta fram ett funktionsprogram anpassat till ett palliativt centrum.

Ärendet

Förslag till skrivelse föreligger 2011-06-07 från kontoret för hälsa, vård och omsorg. Uppdragsstrateg Karina Bodin föredrar ärendet.

Kronparksgårdens lokaler, uppfyller inte längre de krav som ställs från kommunens sida när det gäller avdelningar för vård och omsorg. Underhållet är sedan flera år tillbaka eftersatt och därför finns ett förslag att flytta kommunens verksamheter från Kronparksgården.

Justerandes sign

CB

CA

Utdragsbestyrkande

Utdragsbestyrkande



UPPSALA KOMMUN FASTIGHETSNÄMNDEN	
Ink. 2011-06-27	
Diarienum FSN-2011-0287	
Diarienum 63	Aktbil 2

Karin Gustavsson
Uppsala kommun
Fastighetskontoret
753 75 UPPSALA

Uppsala 2011-06-22

Hyresavtal för C4:222

Akademiska Hus Uppsala AB (AHU) är lagfaren ägare till fastigheten Ultuna 2:23 med byggnaderna C4:73 och C4:222. AHU har ett undertecknat köpeavtal daterat 2010-12-28 med Real Option i Sverige 4 AB (RO) om försäljning av byggnaderna C4:73 och C4:222.

För ändamålet har en lantmäteriförrättning slutförts 2011-04-29 och en ny fastighet har bildats för de båda byggnaderna. Köpeavtalet med RO avser köp av den nya fastigheten Ultuna 2:26 med sina två byggnader.

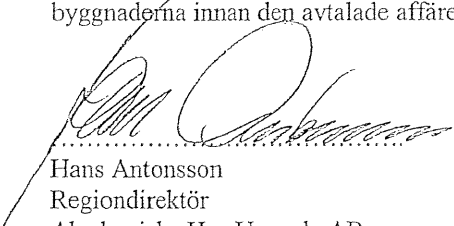
Köpeavtalet har två villkor.

Det första är att en lantmäteriförrättning vunnit laga kraft senast den 1 januari 2012 innebärande att en egen registerfastighet bildats enligt ovan. Detta villkor är idag uppfyllt.

Det andra villkoret är att en detaljplan för området vunnit laga kraft senast den 1 januari 2012. Detta villkor ska enligt besked från kommunens stadsbyggnadskontor vara uppfyllt senast under juli månad 2011.

Parterna har beslutat om att affären avslutas genom att överenskommen köpeskilling erläggs den 2 augusti 2011.

Akademiska Hus Uppsala AB har inga invändningar emot att Real Option Sverige 4 AB i eget namn tecknar hyresavtal för lokaler i de på fastigheten Ultuna 2:26 belägna byggnaderna innan den avtalade affären är fullt avslutad mellan parterna.


Hans Antonsson
Regiondirektör
Akademiska Hus Uppsala AB

AKADEMISKA HUS

AKADEMISKA HUS UPPSALA AB
POSTADRESS BOX 185, 751 04 UPPSALA / BESÖKSADRESS ARTILLERIGATAN 7
FAKTURAADRESS FE 39, 833 83 STRÖMSUND / ORG NR 556467-8745
TEL 018-68 32 00 / info@akademiskahus.se / akademiskahus.se

Beställningsbekaäftelse Hyresgästanpassningar

Projekt: Palliativt Centrum
Hyresgäst: Uppsala Kommun
Faktura adress: UPK

2012-09-12

Ref
Box 1023
751 40 Uppsala

Märkning: Palliativt Centrum i Ultuna

Löpnr enl gränsd.lis tan	Hyresgästanpassning	Beskrivning	Summa (till kostnaden tillkommer lagstadgad mervärdesskatt)	Hyres tillägg Uppsala Kommun	Hyres lägges 5 år	Hyres lägges 10 år
65-121	Ändrad användning, från vårdboende till Palliativt Centrum	Tillkommande och avgående punkter pga förändring av projekt. Ändras från vårdboende till Palliativt Centrum enl. bif. bilaga "Gränsdragningslista punkt 65-121 med 100 portionersköket ingår i grundprojektet 2012-04-18".	6 648 824			
99		100-portioners tillagningskök utgår ur beställning.	-3 923 719			
Summa:			2 725 105	2 725 105		

OBS! i denna beställning har köket utgått.

Datum:

Datum:

För hyresgästen:

För hyresvärden:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

UPPSALA
Byggstyrning

Vattholmavägen 16A, 1tr 754 19 Uppsala
Tel: 018-610 22 30
www.byggstyrning.se

G:\Gemensam\Projekt\11017 FD Genetikcentrum\8 Hyresgäst\Beställningsbekaäftelse\besbek 2012-09-12 Löpnr 65-121.xlsx

Datum: 2002-01-25
Rev. 2010-11-11

Dok 10.07

Gränsdragningslista punkt 65-121 enligt Mats lista

reviderad 2012-04-12

OBS! att i denna lista ingår tillagningsköket för 100 portioner/dag i grundprojektet (basprojektet) och då ingår i grundhyran. Därför är löpnummer 99 tillagningskök tagits bort ur listan.

Löp nr	Rubrik	Beskrivning	Redovisade budbetkostnader (inkl påslag)						
			Arkitekt	Ventilation	VS	El	Bygg o Mark	Hiss	Projektsamordning
65		korridorer och passager till nedanstående vior							0
66	Utgår: lägenheter vårdboende	35 på plan 2 och 37 på plan 3, summa 72 st. Innehållande hygienrum stort med rwc och dusch, mått för duschvagn, hall med gaderober och linneskåp, diskbänk, kyl, bänk och väggskåp, sänkt bröstning i ett fönster. Plan 2:1288 kvm plan 3: 1396 kvm summa : 2684 kvm	-603 900	-450 000	-1 574 500		-21 226 966		-1 192 768
67	Tillkommer: Vårdrum för en person	plan 2: 28 rum, Plan 3: 18 rum, Summa 46 st. innehållande hygienrum stort med rwc, dusch, mått för duschvagn, hall med garderob och linneskåp, tvättställ, sänkt bröstning i ett fönster.	385 825	287 500	1 289 875	306 250	13 665 746		796 760
68	Utgår: rum för 9 st städ 8 st skölj och 12 st förråd	kontrakt: sköljrum utrustade med spoldesinfektor och bänkutrustning för ren och smutsig sida, tvättställ. Utslagsback för städ, hylor för förråd. Funktionerna delas på separata rum. Summa 97 kvm	-21 825	-56 250	-198 125		-2 488 745		-138 247
70	Tillkommer sköljrum (7 st, 3 st per våningsplan samt 1 st på palliativ vårdavdelning)	Totalt 7 st. 3 st per våningsplan samt 1 st på palliativ vårdavdelning. OBS att pris på vatten och avlopp för, samt installation av spolo finns i punkt nr 11. Rummen ska utrustas med rostfri diskbänk, tvättställ med kringutrustning, bänkskiva samt rostfria hyllplan.	16 875	43 750	306 375		1 251 780		80 939
71	Tillkommer: rum för städ	Separata städ med utslagsback. 20 kvm plan 2 och 3 summa 6 utrymmen		22 500	165 000		200 461		19 398
72	Tillkommer: rum för förråd	separata förråd med hylor, plan 2: vårdavd 7 rum med summa 70 kvm, adm 3 kvm, frd vid inlastning 17 kvm. Plan 3: vårdavd 5 rum om summa 35 kvm, PKC 13 kvm, Sjukvårdsteamet 21 kvm, rådgivningsteamet 8 kvm.	41 850	63 750	0		1 297 422		70 151
73	Utgår: samvarorum	plan 2 och 3: 9 st summa 343 kvm	-77 175	-112 500	0		-620 272		-40 497
74	Tillkommer: dagrum och matrum	plan 2: 225 kvm. Ett dagrum , Plan 3: 203 kvm. Ett dagrum (totalt 428 kmv)	96 300	100 000	0		745 802		47 105
74 b	Tillkommer pentry i dagrum pl 2 och pl 3	pentry i dagrum för anhängiga (2 st)	0	0	41 250		104 976		7 311
75	Utgår: rapportrum	kontrakt: 7 st utrustade som expeditioner för en person. Tillfällig samling för 6-8 personer summa plan 2 och 3: 115 kvm	-25 875	-87 500	0		-524 798		-31 909
76	Utgår: matrum	Kontrakt: 7 st summa plan 2 och 3: 258 kvm	-58 050	-87 500	0		-398 014		-27 178
77	Utgår: avdelningskök	kontrakt: 5 st utrustade för mottagning av mat och servering. Plan 2 och 3 summa: 124 kvm	-38 750	-93 750	-30 500	-41 250	-811 614		-50 793
78	Tillkommer: avdelningskök	två st för mottagning, servering och disk. Summa 66 kvm.	20 625	50 000	41 250		523 301		31 759
79	Utgår: avdelningskök		-56 250	0	0		-1 228 821		-64 254
80	Tillkommer: avdelningskök		72 225	0	0		1 220 648		64 644
81	Utgår: tvättstuga på boendeenhet	Kontrakt: 5 st utrustade för tvätt för boende med två maskiner, 2 tumlare, torkskåp, strykbräda, mangel, arbetsbänk, tvättställ.	-23 438	-62 500	-65 000	-68 750	-955 000		-58 734

nr	Rubrik	Beskrivning	Arkitekt	Ventilation	VS	El	Bygg o Mark	Hiss	Projektsamordning	Summa
82	Tillkommer: tvättstuga på vårdavdelning	2 st lika utrustade som i kontraktshandling	9 375	25 000	38 750		611 641		34 238	719 004
83	Utgår:exp på boendenhet	4 st. exp för 1-2 personer	-13 500	-25 000	-27 500		-161 131		-11 357	-238 488
84	Tillkommer: exp på vårdavdelning	exp inom vårdavdelningar för usk och ssk och administration: Plan 2: 9 st. exp för 1-2 personer. Plan 3: 10 st. exp för 1-2 personer	64 125	118 750	131 250		811 000		56 256	1 181 381
85			0	0	-13 750		-2 682 791		-134 827	-2 831 368
86			12 500	0	16 500		2 870 209		144 960	3 044 169
87	Utgår:personalrum med vilrum, wc och kpr	Kontrakt: 1 på plan 3, för personalen 123 kvm	-27 675	0	-27 500		-317 314		-18 624	-391 113
87b	Utgår: pentry i personalrum	pentry i personalrum					-62 488		-3 124	-65 612
88	Tillkommer: personalrum med vilrum, wc och kpr	1 på plan 2 inkl personalrum (endast väggar o ytskikt) vilrum, tyst rum wc, rwc, 193 kvm	43 425	12 500	41 250		479 641		28 841	605 657
88b	Pentry till personalrum	pentry i personalrum					163 200			163 200
89	Utgår:läkemedelsrum	kontrakt: 1 i anslutning till exp ssk. Utrustas med bänk diskdesinfektor. Och medicinkylskåp	-4 500	-6 250	-11 250	-1 250	-119 400		-7 133	-149 783
90	Tillkommer: läkemedelsrum	tre st rum. medicinkylskåp. Dragbänk. ej diskdesinfektor.	13 500	18 750	7 500		462 200		25 098	527 048
91	Utgår:omklädningssrum med wc och dusch	Kontrakt: bef i källare.	-2 500	0	0		-399 738		-20 112	-422 350
92	Tillkommer: omklädningssrum med wc och dusch	Behov utökas mot i kontrakt angiven yta. Befintliga omklädningssrum med wc och dusch kompletteras med nya med nya duschar och wc	22 500	62 500	68 750		613 711		38 373	805 834
93	Utgår:exp boendechef	1 exp för en person vid entre	0	0	0		0		0	0
94	Tillkommer: exp enhetschef (?)	1 exp för en person vid entre, bytt läge i huset	0	0	0		0		0	0
95	Utgår:badrum för huset samt terapilokal	Kontrakt: 1 ett större badrum i huset vid entre.	-9 000	-25 000	-53 750		-193 246		-14 050	-295 046
96	Tillkommer: badrum för huset inkl terapilokal (pl 2 o 3)	Nu två st. badrum med höj och sänkbart badkar och lyft.	18 000	50 000	103 000	5 000	617 000		39 650	832 650
100	Utgår:frd hjälpmedel rent	1 placeras i plan 1	0	0	0		0		0	0
101	Tillkommer: frd hjälpmedel rent	1 placeras i plan 1 nytt läge	0	0	0		0		0	0
102	Utgår: frd hjälpmedel smutsigt	1 placeras i plan 1	0	0	0		0		0	0
103	Tillkommer: frd hjälpmedel smutsigt	1 placeras i plan 1 nytt läge	0	0	0		0		0	0
104	Utgår:separat rwc vid entre	Kontrakt: 1 placeras i plan 1.	0	-3 750	-21 250		-101 559		-6 328	-132 887
105	Tillkommer: separat rwc vid entre	Nu: en på plan 2 och en på plan tre.	9 000	7 500	42 500		206 108		13 255	278 363
106	Utgår:lågenhetsförråd	placerade i plan 1	-12 500	-2 500	0		-188 470		-10 174	-213 644
107	Utgår:separat tvättstuga		0	0	0		0		0	0
108	Tillkommer: separat tvättstuga	fr. ändrad läge	0	0	0		0		0	0
110	Tillkommer: hissar	Ombyggnation av 1 skåpssam i skåpssam	62 500	37 500	22 500	100 000	2 061 117	1 900 000	209 181	4 392 798
111	Tillkommer: PKC Palliativt kompetens centrum	Större undervisningslokal, mindre undervisningsrum, två grupprum, tre exp, pausdel med pentry. Rwc och kapprum. Två bef wc. Summa 332 kvm.	74 700	275 000	41 250	875 000	913 497		108 972	2 288 419
112	Tillkommer: Palliativ mottagning	Väntrum med reception, samtalsrum och undersökningsrum och 2 behandlingsrum, sköljrum, bänkdiskdesinfektor se nr 12. summa 152 kvm	34 200	112 500	275 000	437 000	377 322		61 801	1 297 823
113	Tillkommer: Läkarexpeditioner	8 exp och pausrum med wc och pentry summa 196 kvm	44 100	60 000	165 000	0	925 919		59 751	1 254 770
114	Tillkommer: Palliativa rådgivningsteamet	2 expeditioner och rum för kopiering summa 36 kvm.	8 100	21 250	41 250	812 500	151 458		51 728	1 086 286
115	Tillkommer: Rörliga sjukvårdsteamet	storum och kök, tre teamrum, läkemedelsrum, beredningsrum, tre expeditioner och förråd. 349 kvm.	78 525	137 500	82 500		839 183		56 865	1 194 593
116	Tillkommer: rum för syrgasflaskor på vårdavdelning.	Detta rum tillkommer utöver det för det fasta syrgassystemet. Utgör ett förråd för postabla syrgasflaskor på avdelningen.se även rad 17, två rum summa 7 kvm.	1 575	25 000	15 000	0	46 996		4 429	93 000

Uppsalas Byggstyrning

Vattholmavägen 16A, 1tr 754 19 Uppsala
Tel: 010-610 22 30
www.byggstyrning.se

nr	Rubrik	Beskrivning	Arkitekt	Ventilation	VS	EI	Bygg o Mark	Hiss	Projektsamordning	Summa
117	tillkommer: andaktsrum	plan 2: 13 kvm.	2 925	6 250	0	0	43 719		2 645	55 539
118	tillkommer: anhörigrum med wc/dusch	plan 2: två övernattningsrum inkl wc/dusch inkl trinettebänk	10 000	37 500	68 750	0	433 499		27 487	577 236
119	tillkommer: pausrum personal	plan 2 och 3: pausrum för personal med liten pentrybänk.	9 000	25 000	41 250	0	323 730		19 949	418 929
120	tillkommer: samtalsrum	plan 2 och 3: samtalsrum för samtal med anhöriga och patienter.	6 750	25 000	12 500	0	153 258		9 875	207 383
121	tillkommer: entrehall med fikahörn	plan 2 och 3: i entrehall beredes plats för sittgrupp och automater för dryck och kaffebröd/choklad, skåp för besökande, rwc	7 500	25 000	68 750	6 250	442 621		27 506	577 627

Summa per kategori

191 062 637 500 1 103 875 2 430 750 76 798 1 900 000 308 839

summa avgående -38 432 289
summa tillkommande 45 081 113

Totalsumma 6 648 824

Historik

Under senkvintern så lämnade Uppsala Kommun besked att de inte skulle ha något tillagningskök på Palliativt Centrum utan alla matportioner skulle köpas av extern entreprenör. Detta medförde att tillagningsköket för 100 portioner/dag kom upp på gränsdragningslistan och en avgående peng togs fram (3 923 719 kr). Denna avgående peng för tillagningsköket har funnits med på gränsdragningslistorna fram den reviderade listan dat. 2012-04-02 där kostnader för punkterna 73, 74, 76, 87 och 88 har justerats. Där totalsumman för tillkommande kostnader var 2 733 266 kr för punkterna 65-121.

Vid den tidpunkten så kom ett mail från Patrik via Fredrik där han har bett att få en summa på alla tillägsbeställningar enligt gränsdragningslistan och att tillagningsköket på 100 portioner/dag skulle ingå i grundprojektet. Med ett andra alternativ där tillagningsköket skulle utökas från 100 portioner/dag till 500 portioner/dag. Vilket gjorde att jag nollade tillagningsköket (löpnr 99) i listan och i dagen lista plockas raden om köket bort.

Totalsumma (se ovan)										6 648 824
99	Utgår:tillagningskök	Kontrakt: 1 placerat i plan 1 Nu: ?	-31 250	-875 000	-955 625	-375 000	-1 500 000		-186 844	-3 923 719

Summa om Uppsala Kommun väljer att
inget tillagningskök för 100
portioner/dag ska byggas.

2 725 105

0
verksamhets utrustning 2 035 033
6 648 824

Beställningsbegränsning Hyresgästanspassningar

Projekt: Palliativt Centrum
Hyresgäst: Uppsala kommun
Faktura adress: UPK 4600
 Ref 16017
 Box 1023
 751 40 Uppsala
Märkning: Palliativt Centrum i Ultuna

Löpnr enl gränsd. listan	Hyresgästanspassning	Beskrivning	Summa kalkyl/budget kostnad (till kostnaden tillkommer lagstadgad mervärdesskatt)	Hyres- tillägg Uppsala Kommun	Hyres- lägges 5 år	Hyres- lägges 10 år
1	Skyltar Invändigt	Arkitekt medverkar när kommunens inredningsarkitekt tar fram invändigt skyltprogram och invändigt system	35 000			
1b	El för Fasadskylt	El för fasadskylt utvändigt samt projektering för denna	8 600			
5b	El för Patientlyft	Elinstallation och projektering för patientlyft i 30 vårdrum och 1 st badrum på Plan 2 & 3	37 000			
10	Sprinkleranläggning	Boendesprinkler plan 2 & 3	2 350 000			

14b	Vårdrumspaneler	Vårdrumspaneler i 43 st vådrum på plan 2 och 3. Vårdrumspanelen innehåller 3 st dubbla eluttag samt 2 st uttag för medicinska gaser samt 1 st datauttag för telefoni	1 050 000			
15	Syrgasanläggning och andningsluftanläggning	Syrgas och andningsluft ansluts till vådrumspaneler på plan 2 och plan 3. Anläggningen beräknad för flaskcentraler (ej kompressor) som ställs i sep rum på plan 1	2 150 000			
17	Rum för syrgasanläggning och andningsluft	Sep rum på plan 1. Försörjer plan 2 & 3	5 900			
19	Datanät samt kanalisation	125 st dubbla datauttag, installation och projektering. Gäller plan 2 och plan 3	375 000			
21	Kabeltv nät	Antennanläggning med 55 st antennuttag. Installation och projektering för plan 2 och plan 3	170 000			
23	Kallelsesignalanläggning BEST	Installation och Projektering. Gäller Plan 2 och plan 3	1 350 000			
28	Passagekontrollanläggning	Passagekontrollsystem, inkluderar elslutbleck, motorlås, porttelefonapparat, läsare, magnetkontakter och dörröppningsknappar på plan 2 och plan 3. (Mekanisk låssystem ingår ej i denna kostnad)	2 650 000			
43	Persienner	Persienner till 130 st 2-lufts med horisontell luft under, 140 st fönster 8x12, 50 st öppningsbara	480 000			

		fönster och dörrar. Hela huset				
48	Ny parkering 8 platser		380 000			
50	Ny dragning av till och frånluft på innergårdar	T-luftkanaler kapas och döljs bakom spaljebyggnad enl redovisat förslag från I-ark. F-luftskanaler 3 st lockas undermark, de övriga dras om utmed fasad, trumma	1 630 000			
54	Förberedelse för Spolo i vårdrum	Framdragning av vatten och avlopp till framtida inkoppling av spolo i vårdrum A (Totalt 35 st) inkl projektering. Gäller Plan 2 och Plan 3	305 000			
55	2 st rum för avlidna	Plan 1, varav 1 rum med kyla	400 000			
61	Motordrivna markiser	5 st 3,5x5 m med motor och sensor för vind	145 000			
122	Temp 23 grader i vårdrum	Termostater till radiatorer i vårdrum samt injustering av värmesystem pga olika temp. I vårdrum och personalrum. Plan 2 & 3	85 000			
152	Parkeringsplats 12 st med motorvärmare (på den plats där carportar var inritade)	Denna punkt ersätter punkt 47 carportar. Iordningställande av p-platser med motorvärmare för 12 bilar	440 000			
		Summa	14 046 500	4 682 167	4 682 167	4 682 166

Palliativt Centrum

4 (4)

Lönnbacken Fastigheter i Uppsala AB

OBS! Samtliga kostnader framtagna med kalkyl- eller budgetpriser. Ändrade förutsättningar kan medföra kostnadsförändringar. Fakturering sker mot verifierade kostnader. Tillhörande underlag bifogas fakturan.

Datum:

Datum:

För hyresgästen

För hyresvärden

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Beställningsbekräftelse Hyresgästpassningar

Datum: 2012-09-12

Projekt: Palliativt Centrum
Hyresgäst: Uppsala Kommun
Faktura adress: UPK
Ref
Box 1023
751 40 Uppsala
Märkning: Palliativt Centrum i Ultuna

Löpnr enl gränsd.lis tan	Hyresgästpassning	Beskrivning	Summa kalkyl/budget kostnad (till kostnaden tillkommer lagstadgad mervärdesskatt)	Hyres tillägg Uppsala Kommun	Hyres lägges 5 år	Hyres lägges 10 år
21b	extra tv-uttag	extra uttag i rum 2541 (dagrum), 2431 (passage), 3532 (dagrum), 3434 (dagrum), 3342 (dagrum), 2611 (dagrum), 3611 (paus), 3579 (exp sköterska)	20 500	20 500		
123	Belysningspollare vissa med eldockning för sängar på innergårdar samt på södersidan.	BELYSNINGSPOLLARE med uttag 5 st , belysningspollare 12 st	175 000	175 000		
128	Insvetsad trasmatta	Insvetsad trasmatta i plastmattan i korridor (1 st i varje korridor) plan 2 och plan 3.	36 000	36 000		
130	Korridor utanför visningsrum	Ytskikt (golv, väggar och u-tak) samt belysning i korridor från trapphus till glasparti bortom visningsrum.	246 000	246 000		
131	Elarmatur ovanför personalens tvättställ i vådrum	plan 2 och plan 3, totalt 45 st	118 000	118 000		

UPPSALA
Byggstyrning

Vattholmavägen 16A, 1tr 754 19 Uppsala
Tel: 018-610 22 30
www.byggstyrning.se

Dok 10.07

Löpnr enl gränsd.lis tan	Hyresgästanspassning	Beskrivning	Summa kalkyl/budget kostnad (till kostnaden tillkommer lagstadgad mervärdesskatt)	Hyres tillägg Uppsala Kommun	Hyres lägges 5 år	Hyres lägges 10 år
135	Grind från altanen/uteplatsen i söder	4 st grindar vid nedfarter från altanen/uteplatsen i söder (låsnings- likvärdigt dagisgrind)	75 000	75 000		
138	beröringsfria blandare	(inne i vådrum, sköljrum expeditioner och personalrum) totalt 61 st fördelade på plan 2 och plan 3.	184 000	184 000		
141	Visningsrum pl 1 dörr in till kylrum	Upptagning/montering Pardörr mellan visningsrum och kylrum samt byte dörr från visningsrum ut i korridor.	9 000	9 000		
142	Kolsyrat vatten i diskbänksblandare i köken.	Mellanskillnad byte blandare till en som kan kolsyra vatten. 1 st/plan I avdelningskök, totalt 2 st.	16 000	16 000		
143	Infällda elarmaturer på vertikal del av altanen/trädäcket.	På södersidan	34 000	34 000		
167	Markarbeten	Markarbeten enligt situationsplan, områdesindelning L11.01-101. Överskridande av markanbudet där 3 miljoner ingick i projektet.	500 000	500 000		
Summa:			1 413 500	1 413 500		

Datum:

Datum:

För hyresgästen:

För hyresvärden:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

UPPSALA
Byggstyrning

Vattholmavägen 16A, 1tr 754 19 Uppsala
Tel: 018-610 22 30
www.byggstyrning.se

Dok 10.07

G:\Gemensam\Projekt\11017 FD Genetikcentrum\8 Hyresgäst\Beställningsbekräftelse\Best 21b, 123, 128, 130, 135, 138, 141, 142, 143\20120704.xlsx

Datum: 2002-01-25

Rev. 2010-11-11

Beställningsbegräddelse Hyresgästanpassningar

Projekt: Palliativt Centrum
Hyresgäst: Uppsala Kommun
Faktura adress: UPK
Märkning: Ref

daterad: 2012-08-17
reviderad: 2012-09-11

Löpnr enl gränsd.lis tan	Hyresgästanpassning	Beskrivning	Summa (till kostnaden tillkommer lagstadgad mervärdesskatt)	Hyres tillägg Uppsala Kommun	Hyres lägges 5 år	Hyres lägges 10 år
60	Glaspartier	Glaspartier efter önskemål från verksamheterna i expeditioner och kontor. OBS ej glaspartier i läkarexpeditioner förutom i läkarteamets korridor.	312 000			
139	Entré plan 1 för ambulans	lordningställande av entré (ambulansinfart), flytt av soprum, anpassning mark.	467 000			
140	Utökning andaktsrum (2221)	Andaktsrum 2221 utökas m ytan från rum 2214 som utgår. Enkeldörr byts ut mot pardörr. Rum 2252 (vilrum) utrustas med el- och datauttag.	92 500			
146	utökning läkemedelsrum och exp på plan 3.	Rum 3665 utgår, exp 3668 utökas samt läkemedelsrum 3667 utökas.	182 000			
151	Plan 3 tvättstuga minskas.	Plan 3 rum 3651 tvättstuga minskas i yta. Blir lika plan 2. Nytt förråd skapas.	72 000			
155	Plan 3 rum 3337 vådrum används som expedition	Plan 3 rum 3337, utförs som vådrum men kompl med el o data för att användas som expedition för 3 st personer.	60 500			

156	Plan 3, ihopslagning av 2 st expeditioner.	Plan 3 rum 3354 och 3355 slås ihop till 1 st expedition med plats för 2 st skrivplatser.	24 500			
157	Plan 3 flytt av parti	Plan 3 rum 3004A och 3004B. Flytt av avgränsande parti för att passa ändringar i intilliggande rum.	17 500			
158	Plan 3 4 st expeditioner utrustas för 2 st skrivplatser vardera.	Plan 3, rum 3473, 3475, 3476 och 3477 utrustas för två skrivplatser vardera, vägg mot rum 3477.	99 500			
161	Plan 3 rum 3431 förråd	Plan 3 rum 3431 Förråd utrustas lika förråd 3546	9 000			
162	Plan 3 rum 3423, 3424, 3425 utrustas m 2 st skrivplatser vardera.	Plan 3 rum 3423 expeditioner utrustas för 2 st skrivplatser vardera	72 500			
163	Plan 3 rum 3483 och rum 3582 utrustas med 3 st skrivplatser vardera	Plan 3 rum 3483 och rum 3582 utrustas med 3 st skrivplatser vardera	83 000			
164	Plan 3 rum 3628 samtalsrum förbereds för projektor i tak	el och datauttag dras fram i tak för ev projektor	12 000			
Summa:			1 504 000	1 504 000		

OBS! Dessa priser gäller om undertecknad beställning erhålls senast 2012-09-21.

Datum:

Datum:

För hyresgästen:

För hyresvärden:

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Palliativt Centrum Uppsala

8507740100

Förslag 12-01-10

Förteckning och fördelning av Bruksarea BRA på resp enhet

Enhet	Area BRA	Uppsala kommun	Landstinget
Plan 1			
Omlädningsrum	138,0	138,0	
4x20 platser inkl wc o dusch			
Omlädningsrum	71,0		71,0
2x20 platser inkl wc o dusch			
Kaprum PKC	21,0	14,0	7,0
Tvättstuga central och städcentral	71,0	47,0	24,0
Hjälpmedelsförråd	46,0	46,0	
Storkök (ej utformat)	219,0	219,0	
Övrigt förrådsytor	735,0	735,0	
Kommunikation i anslutning till ovanstående	230,0	230,0	
Plan 2			
Vårdavdelning 28 rum	2 148,0	2 148,0	
Personalutrymmen	212,0	141,0	71,0
Administration hela huset , anhörigrum	131,0	131,0	
Sjukvårdsteamet	29,0	29,0	
Entrehall och trapphus	270,0	270,0	
Plan 3			
Vårdavdelning 18 rum	1 679,0	560,0	1 119,0
PKC Palliativt Kompetens centrum	339,0	226,0	113,0
Palliativ mottagning	152,0	101,0	51,0
Rådgivningsteamet	75,0		75,0
Sjukvårdsteamet	269,0	269,0	
Läkarexpeditioner samlade	196,0		196,0
Entrehall övre plan och trapphus	242,0	81,0	161,0
Övrigt			
Summa Uppsala kommun		5 385,0	
Summa Landstinget			1 888,0
Summa totalt	7 273,0		

2 215 kr per kvm
0 kr
11 927 775 kr

4 181 920 kr
16 109 695 kr totalt
7 273 kvm totalt

Handläggare
Ylva Opard

Datum
2013-01-23

Diarienummer
ALN-2012-0232.10

Kommunledningskontoret
Jan Malmberg

Ansökan om investeringsmedel för Äldrenämnden

Äldrenämnden har i sitt beslut om att fastslå budgeten uppdragit till kontoret att ansöka hos kommunstyrelsen om investeringsutrymme för Genetikum motsvarande 33,8 Mkr, för spoldesinfektorer motsvarande 17,9 Mkr samt för e-hemtjänst motsvarande 3 Mkr. Sammanlagt 54,7 Mkr. Budgetmissiv bifogas.

Palliativt centrum, Genetikum

Ett palliativt kompetenscentrum har i projektform utvecklats vid Kronparksgården mellan åren 2006-2010 i samverkan mellan Uppsala kommun och Landstinget i Uppsala län. Kompetenscentret har under projektiden påbörjat utbildnings- och kompetensutvecklingsinsatser och samverkansformer mellan de kommunala och de landstingskommunala verksamheterna som bedriver palliativ hälso- och sjukvård.

I Äldrenämndens uppdragsplan 2011-2014 ges kontoret för hälsa vård och omsorg i uppdrag att tillsammans med landstinget utveckla ett palliativt centrum för att förbättra situationen för de mest sjuka äldre.

Beslut har tagits i Äldrenämnden 2012-09-26 och i Hälso- och sjukvårdsstyrelsen landstinget Uppsala län 2012-08-30 om innehåll i ett palliativt centrum. Besluten har föregåtts av en gemensamt tillsatt närvårdsutredning och process mellan huvudmännen som pågått hösten 2011 och våren 2012. I utredningen har kommunala och landstingskommunala verksamheter som ska ingå i det palliativa centret medverkat. Verksamheterna finns idag lokaliserade vid Kronparksgården.

Investeringarna består av verksamhetsknutna investeringar om 16,7 Mkr, inventarier 10 Mkr samt ett kök (ej beslutat ännu, beslut beror på om delfinansiering kan ske med engelska skolan) om 7,1 Mkr. Sammanlagt 33,8 Mkr

Äldrenämndens beslut om anpassningar bifogas.

Spoldesinfektorer

Nämnden avser att investera 17,9 Mkr i spoldesinfektorer på våra vårdboenden, denna investering görs för att uppfylla de krav som Boverket ställer på sjukvårdshygien.

En sammanställning av investeringen bifogas

E-hemtjänst

Som ett led i att utveckla hemtjänster avser nämnden att investera i e-hemtjänst. Nämndens bedömning, utifrån erfarenheter från Västerås, är att det behövs ett investeringsutrymme om 3 Mkr.

Med vänliga hälsningar

Ylva Opard

Ekonomichef kontorer för hälsa vård och omsorg

Sammanställning kostnader/Budget för resp projekt som ska utföras.

Uppdaterad 2012-08-29

					BUDGET (Exl Moms)						
Namn	Fastighetsägare	Kontaktperson		Status	Proj kostnad	Maskin	S	D	Bygg	Övrig Kostnad	Total kostnad
Hagundagården, Vänge	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Byggklar	321 000 kr	168 230 kr	2	1	1 526 290 kr	230 000 kr	2 245 520 kr
Hagundagården, Omb Kok	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Byggklar	120 000 kr	0 kr			763 000 kr	114 000 kr	997 000 kr
Vigmond, Rasbo	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Byggklar	174 000 kr	223 130 kr	3	1	562 860 kr	138 000 kr	1 097 990 kr
Vigmond, Rasbo	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Byggklar	173 000 kr	0 kr			673 000 kr	115 000 kr	961 000 kr
Lillsjögården, Almunge	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Projektering klar	272 800 kr	223 130 kr	3	1	380 860 kr	62 100 kr	938 890 kr
Björklingsgården, Björklinge	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Samverkan med Arkitekt	355 000 kr	332 930 kr	5	1	1 472 000 kr	425 000 kr	2 584 930 kr
Tavastehusgatan 5	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Bygglov Godkänt	0 kr	168 230 kr	2	1	0 kr	0 kr	168 230 kr
Skogsgården, Storröta	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Projektering Pågår	294 000 kr	278 030 kr	4	1	1 470 000 kr	264 600 kr	2 306 630 kr
Höganäs	Hemsö	Catrin Viksten 08-501 170 13	L	Projektering Pågår	54 000 kr	58 430 kr	0	1	320 000 kr	56 000 kr	488 430 kr
Lundgården	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Samverkan med Arkitekt	250 200 kr	168 230 kr	2	1	1 251 000 kr	225 200 kr	1 894 630 kr
Tunåsen	Svenska Stålbbyggen	Peter Åhman 08-406 06 90	L	Projektering klar	37 000 kr	223 130 kr	3	1	185 000 kr	33 000 kr	478 130 kr
Dalbyhemmet	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	L	Projektering klar	33 000 kr	58 430 kr	0	1	220 000 kr	38 000 kr	349 430 kr
Hasselparken	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	L	Projektering klar	33 000 kr	0 kr	0	0	171 000 kr	33 000 kr	237 000 kr
Västergården	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274		Projektering klar	33 000 kr	58 430 kr	0	1	66 000 kr	16 000 kr	173 430 kr
Summa Totalt					2 150 000 kr	1 960 330 kr	24	11	9 061 010 kr	1 749 900 kr	14 921 240 kr

K= Komplexerad ombyggnad
L= Lätt ombyggnad

S= Spolo
D= Diskdesinfektor

Pågående Projekt med startbeslut från HVK och HV

Budgetkostnader

Namn	Fastighetsägare	Kontaktperson		Status	Proj kostnad	Maskin	S	D	Bygg	Övrig Kostnad	Total kostnad
Årstagården	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K/L	Arbetet pågår	143 000 kr	497 630 kr	8	1	719 010 kr	129 000 kr	1 488 640 kr
Glimmern	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	K	Projektering klar	116 000 kr	387 830 kr	6	1	577 150 kr	104 000 kr	1 184 980 kr

Färdiga Projekt

Budgetkostnader

Namn	Fastighetsägare	Kontaktperson		Status	Proj kostnad	Maskin	S	D	Bygg	Övrig Kostnad	Total kostnad
Balder	Hemsö	Catrin Viksten 08-501 170 13	L	Arbetet klart	37 000 kr	223 130 kr	3	1	161 860 kr	30 000 kr	451 990 kr
Myrbergiska	Hemsö	Catrin Viksten 08-501 170 13	L	Arbetet klart	37 000 kr	223 130 kr	3	1	163 860 kr	30 000 kr	453 990 kr
Eriksdalsgården	Hemsö	Catrin Viksten 08-501 170 13	L	Arbetet klart	28 000 kr	168 230 kr	2	1	147 430 kr	25 000 kr	368 660 kr
Linné, Sävja	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	L	Arbetet klart	30 000 kr	0 kr	0	0	64 000 kr	14 000 kr	108 000 kr
Sävjahus	Diligentia	Micael Käck 08-573 656 19	L	Arbetet klart	148 670 kr	387 830 kr	6	1	881 600 kr	154 540 kr	1 572 640 kr
Stenhagens vårdboende	Rikshem AB	Susanne Eriksson 010-70 99 274	L	Arbetet klart	30 000 kr	0 kr	0	0	60 000 kr	14 000 kr	104 000 kr

176

	Bernadottehemmet	Hemsö	Catrin Viksten 08-501 170 13	L	Arbetet klart	30 000 kr	0 kr	0	0	64 000 kr	14 000 kr	108 000 kr
	Ferlin	Newsec	Lars Blomqvist 08-558 050 92	L	Arbetet klart	30 000 kr	0 kr	0	0	60 000 kr	14 000 kr	104 000 kr
	Von Bahr	Hemsö	Catrin Viksten 08-501 170 13	L	Arbetet klart	25 000 kr	0 kr	0	0	40 000 kr	10 000 kr	75 000 kr

Summa 3 346 280 kr