

Förändringar inom LSS-verksamheten

Förslag till beslut

1. Driftsättning av ny bostad med särskild service för vuxna enligt LSS godkänns
2. Internhyresavtal för bostad med särskild service för vuxna enligt LSS godkänns
3. Vård- och omsorgsnämnden ger sektorchefen för omsorgs- och välfärdssektorn i uppdrag att underteckna internhyresavtal för bostad med särskild service för vuxna enligt LSS

Beslutsnivå

Vård- och omsorgsnämnden

Sammanfattning

I tidigare års lokalplaner för vård- och omsorgsnämnden har behovet av ytterligare bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS lyfts fram. Värmdö kommun har nu fått möjlighet att hyra in en nybyggd verksamhetslokal för detta ändamål i Gustavsbergs hamnområde.

Den föreslagna förändringen innebär en utökning av antalet bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS och även en utökning av vård- och omsorgsavdelningens verksamhetsområde. Planerad driftsättning av bostaden är i början av 2019.

Bakgrund

I vård- och omsorgsnämndens lokalplan för 2017 samt 2018 anges att det framtida behovet av nya bostäder med särskild service enligt LSS uppskattas till mellan fem och sex nya bostäder fram till 2025 för att täcka både befintligt behov och kommande behov.

Värmdö kommun har nu fått möjlighet att hyra in en nybyggd verksamhetslokal som uppfyller samtliga byggnationskrav för en bostad med särskild service för vuxna enligt LSS. Bostaden ligger centralt i Gustavsbergs hamnområde.

Diarienummer
2018VON/0006

Ärendebeskrivning

Den föreslagna förändringen innebär en utökning av antalet bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS och även en utökning av vård- och omsorgsavdelningens verksamhetsområde. Planerad driftsättning av bostaden är i början av 2019.

Den ersättning som utföraren får per plats i bostaden är beroende av omvårdnadsbehovet hos varje enskild person och den totala ersättningen till utföraren är mellan 4-6 miljoner kronor om året. Antal årsarbetare som behövs för att bedriva verksamheten är ca 5-6 där personal har sovande jour, årets alla dagar.

En uppskattad tid för en eventuell entreprenadupphandling är mellan 8-12 månader beroende av bland annat tid för överprövning vilket innebär att driftsättningen behöver ske i egen regi för att inte riskera att verksamheten belastas med så kallade tomgångshyror. Eftersom bostad med särskild service är tillståndspliktig verksamhet behöver även tid för tillståndsprövning hos Inspektionen för Vård och Omsorg tas i beaktande. En tillståndsprövning har i nuläget en handläggningstid på ca 6-9 månader.

I dagsläget har kommunen ett antal personer som väntar på plats i bostad med särskild service. Det är särskilt platser i servicebostad som kommunen har svårigheter att tillgodose vilket underlättas när utökningen av antalet bostäder blir aktuell.

Fakta om bostaden

Bostaden är byggd i bottenplan i ett flervåningshus och inrymmer fem bostadslägenheter, en personallägenhet samt gemensamhetsutrymmen såsom kök/vardagsrum och tvättstuga. En större tvättstuga finns tillgänglig för hela bostaden som delas med övriga hyresgäster i samma trappuppgång. Ett förråd för elektriska rullstolar med plats för laddning finns i källarplan där även lägenhetsförråd finns samt ett större förråd som tillhör den gemensamma verksamheten.

Varje bostadslägenhet är mellan 40,1 kvm till 43,7 kvm och består av sovrum, badrum samt kombinerat kök/vardagsrum. Det gemensamma köket/vardagsrummet är 40,2 kvm med altandörr ut till en gemensam uteplats.

Bostaden är utrustad med automatiskt brandlarm kopplad till en sprinkleranläggning. Tillgängligheten för rörelsehindrade i bostaden är mycket god i och även trapphus samt entré är tillgänglighetsanpassade. Hiss finns i fastigheten för att nå källarförråd och den gemensamma tvättstugan.

Diarienummer
2018VON/0006

Hyseskontraktet är en blockförhyrning och omfattar samtliga utrymmen i bostaden med en totalyta om ca 270 kvm exklusive förrådsutrymmen. Det preliminära datumet för tillträde till bostaden är den 1 december 2018.

Bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Hyseskontraktet för den externa inhyrningen kommer i första hand att tecknas av kommunstyrelsen enligt kommunens lokalprocess. Ett internhyresavtal upprättas därefter. Kontraktstiden är 15 år och ger en årskostnad på drygt 1 040 000 kronor exklusive tillägg för bostadslägenheternas el. Hysesintäkterna för lägenheterna uppgår till 529 092 kronor per år vilket ger en årskostnad för verksamhetslokalen på 511 788 kronor. Möjlighet till förlängning av kontraktet finns.

Utöver kostnad för hyra behöver personal- och gemensamhetsdelarna av boendet möbleras och utrustas innan driftsättning. En uppskattad kostnad för denna investering är 350 000 kr exklusive mervärdesskatt.

Vård- och omsorgsnämndens budgetram utökas årligen utifrån tillkommande volymer. I samband med utökning av antalet platser i bostad med särskild service finns behov av en extra kompensation i budget för nyproduktion vilket regelmässigt brukar medges.

Konsekvenser för miljön

Beslutet bedöms inte medföra några konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Beslutet bedöms resultera i positiva konsekvenser för medborgare som är i behov av insatsen bostad med särskild service eftersom detta ökar tillgången till ändamålsenliga bostäder.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Utvecklingsavdelningen.

Diarienummer
2018VON/0006

Handlingar i ärendet

| Nr | Handling | Biläggs/Biläggs ej |
|----|---|--------------------|
| 1 | Internhyresavtal för blockförhyrning av bostad med särskild service för vuxna | Biläggs |

Sändlista för beslutsexpediering

Utvecklingsavdelningen

Vård- och omsorgsavdelningen

Biståndsavdelningen

**HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL**

Sid 1 (4)

Nr: 650-1812

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|---|
| Hyresvärd | Namn: Värmdö kommun, Tekniska nämnden | | | | | Personnr/orgnr: 212000-0035 |
| Hyresgäst | Namn: Värmdö kommun, Vård- och Omsorgsnämnden | | | | | Personnr/orgnr: 212000-0035 |
| | Aviseringsadress: | | | | | |
| Lokalens adress m.m | Kommun: Värmdö kommun | | | Fastighetsbeteckning: Gustavsberg 1:485 | | |
| | Gata: Wilhelm Kåges Gata 17 | | | Trappor/hus: | Lokalens nr: 650 | |
| Lokalens användning | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Blockförhyring LSS-boende, Badkaret | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. | | | | | Bilaga: |
| Lokalens skick | Lokalen hyrs ut i befintligt skick. | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. | | | | | Bilaga: |
| Lokalens storlek och omfattning | Areatyp | Plan | ca m ² | Areatyp | Plan | ca m ² |
| | Boende | BV | 209 | Förråd | KV | 81 |
| | Gem.lokal | BV | 62 | | | |
| Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). | | | | | Bilaga: | |
| <input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning | | <input type="checkbox"/> Plats för skylt | <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat | <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar) | <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) | <input type="checkbox"/> |
| Hyrestid | Från och med den: Preliminärt 2018-12-01 | | | Till och med den: 2033-11-30 | | |
| Uppsägningstid/ Förlängningstid | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader | | | | | |
| Hyra | Kronor 1 040 880 per år exklusive nedan markerade tillägg | | | | | |
| Indexklausul | <input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. | | | | | Bilaga: |
| Fastighetsskatt | <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. | | | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. | | |
| Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation | Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> El | <input checked="" type="checkbox"/> va | <input checked="" type="checkbox"/> Värme | <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten | <input type="checkbox"/> Kyla | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation |
| | Betalning: | | | | | |
| | El | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. | <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. | | |
| | va | <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. | <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. | | |
| | Värme | <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. | <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. | | |
| | Varmvatten | <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. | <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. | | |
| Kyla | <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. | <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. | | | |
| Ventilation | <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | | | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. | | |

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 650-1812

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------|
| Mätare | Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen | | | |
| Avfalls- hantering | I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga | | | Bilaga: 2 |
| Trappstädning | <input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran | <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen | <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga | Bilaga: |
| Snöröjning och sandning | <input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran | <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen | <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga | Bilaga: 2 |
| Oförutsedda kostnader | Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är utlyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning. | | | |
| Mervärdesskatt (moms) | <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. | | | |
| Hyresvärdens momsplikt | <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. | | | |
| Hyrans betalning | Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på | PlusGiro nr: | BankGiro nr: Enligt hyresavi | |
| Ränta, betalningspåminnelse | Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m. | | | |
| Miljöpåverkan | Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. | | | Bilaga: Bilaga: |
| Byggvarudeklarationer | Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen. | | | |
| Revisionsbesiktningar | Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit. | | | |
| Tillgänglighet till vissa utrymmen | Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet. | | | |

**HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL**

Sid 3 (4)

Nr: 650-1812

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | |
|--|--|--|-----------|
| PBL-avgifter | Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp. | | |
| Brandskydd | <input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. | | Bilaga: 3 |
| Myndighetskrav m.m. | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen | | |
| Inredning | Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga | | Bilaga: |
| Underhåll | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning | Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga | Bilaga: |
| | <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. | Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga | Bilaga: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. | | Bilaga: 2 |
| Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. | | | |
| Skötsel, drift och ändringsarbeten | Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen | | Bilaga: |
| Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls. | | | |
| Ledningar för telefoni och data-kommunikation | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. | | Bilaga: 2 |
| Skyltar, markiser m.m. | Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. | | Bilaga: |
| Försäkringar | Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man. | | |
| Yttre åverkan | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder. | | |
| Låsanordningar | <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring. | | |
| Nedsättning av hyra | Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. | | |
| Avtalat skick m.m | <input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. | | |
| Sedvanligt underhåll | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. | | Bilaga: |

**HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL**

Sid 4 (4)

Nr: 650-1812

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | | |
|--------------------------------------|--|---|---|
| Återställande vid avflyttning | Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. | | Bilaga: |
| | <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. | | |
| | Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande. | | |
| Force majeure | Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse. | | |
| Säkerhet | Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom | | Bilaga: |
| | <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ | | |
| | Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar. | | |
| Person-uppgiftslagen | <input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) | | Bilaga: |
| Särskilda bestämmelser | Särskilda bestämmelser | | Bilaga: 1 |
| | Gränsdragningslista interna hyresgäster | | Bilaga: 2 |
| | Gränsdragningslista brandskydd | | Bilaga: 3 |
| | | | Bilaga: |
| | | | Bilaga: |
| | | | Bilaga: |
| Underskrift | Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. | | |
| | Ort/datum: Gustavsberg, 2018- | Ort/datum: Gustavsberg, 2018- | |
| | Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, Tekniska nämnden | Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Vård- och Omsorgsnämnden | |
| | Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | |
| | Namn-förtydligande: Per Hallsten | Namn-förtydligande: | |
| Överlåtelse | Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____. | | |
| | Underskrift | Frånträdande hyresgäst (namn): | Tillträdande hyresgäst (namn): |
| | | Personnr/orgnr | |
| | | Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | | Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst): | Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst): |
| Hyresvärdens godkännande | Hyresvärdens godkänner överlåtelsen | Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | |
| | Ort/datum: Hyresvärdens namn: | Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare): | |



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

| Avser | Hyreskontrakt nr: 650-1812 | Fastighetsbeteckning: Gustavsberg 1:485 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|--|-----------------|---------------|------|----|------|----|------|----|------|----|------|----|---------|----|-------------------|----|
| Hyresvärd | Namn: Värmdö kommun, Tekniska nämnden | Personnr/Orgnr: 212000-0035 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hyresgäst(er) | Namn: Värmdö kommun, Vård- och Omsorgsnämnden | Personnr/Orgnr: 212000-0035 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Namn: | Personnr/Orgnr: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tillägg | <p>Förhyrningen avser blockförhyrning av 5 st lägenheter anpassade till LSS-boende, 1 st gemensamhetslokal samt förrådsutrymme. Förhyrningen omfattar nedanstående lägenheter/utrymmen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lägenhetsnummer</th> <th>Storlek ca m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1001</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>1002</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>1003</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>1004</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>1005</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Gem.yta</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>Förråd (Bilaga 4)</td> <td>81</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tillträdesdagen är preliminär och kan komma att flyttas till ett senare datum av hyresvärden. Hyra utgår från och med den faktiska tillträdesdagen. Eventuell framflyttning av tillträdesdag ska inte föranleda någon ersättningskyldighet för Hyresvärden.</p> <p>I förhyrningen ingår bredband 100 Mb, TV (grundutbud) och internettelefon. Kostnaden för tjänsterna är inkluderade i hyran och kan justeras över tid. Eventuell justering sker i enlighet med höjning av avgifter från respektive leverantör.</p> <p>Hyresvärden tillhandahåller med el. För de gemensamma utrymmena är elkostnaden inkluderad i hyran. För boendelägenheter ska varje lägenhetsinnehavare teckna eget elabonnemang.</p> <p>Den i kontraktet angivna hyran kommer att justeras årligen i enlighet med kommunens antagna lokal- och fastighetspolicy (kostnadshyra). Hyresavtalet kommer att inkorporeras i grundhyreskontraktet för Vård- och Omsorgsnämndens lokaler vid nästa ordinarie kontraktsskrivning.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att i sin uthyrningsverksamhet endast hyra ut lägenhet till personer med socialt behov. Lägenheterna skall uthyras i första hand till personer som är folkbokförda och har sin permanenta bostad i sådan lägenhet. Lägenhet kan också uthyras till personal inom Värmdö kommun. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att endast de personer som uppfyller villkoren enligt detta avtal får hyra Lägenheterna i andra hand av Hyresgästen. Hyresgästen förbinder sig att aktivt tillse att andrahandshyresavtalen bringas att upphöra avseende de personer som inte längre uppfyller villkoren i detta avtal. Ovan nämnda förutsättningar ska även uttryckligen anges i Hyresgästens andrahandsavtal.</p> <p>Hyresavtalet gäller förutsatt att Hyresnämnden godkänner inhyrningsavtalet med Riksbyggen och de förbehåll i avtalet som strider mot Jordabalken kap. 12.</p> | | Lägenhetsnummer | Storlek ca m2 | 1001 | 44 | 1002 | 44 | 1003 | 41 | 1004 | 40 | 1005 | 40 | Gem.yta | 62 | Förråd (Bilaga 4) | 81 |
| Lägenhetsnummer | Storlek ca m2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 44 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1002 | 44 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1003 | 41 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1004 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1005 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gem.yta | 62 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förråd (Bilaga 4) | 81 | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

| | | | | |
|-------------|---|---|---|---|
| Underskrift | Ort/datum: Gustavsberg, 2018- | | Ort/datum: Gustavsberg, 2018- | |
| | Hyresvärdens namn: Värmdö kommun, Tekniska nämnden | | Hyresgästens namn: Värmdö kommun, Vård- och Omsorgsnämnden | |
| | Namnteckning(firmatecknare/ombud): | <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud): | <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
| | Namnförtydligande: Per Hallsten | | Namnförtydligande: | |

Gränsdragningslista och Ansvarsfördelning

Fördelning av ansvar och ekonomi avseende drift och underhåll

Den avser de funktioner och antal som fanns vid den tidpunkt då hyresförhållandet inleddes.

HYRESVÄRD

Generellt gäller att alla arbetsuppgifter av teknisk karaktär avseende byggnader, dess installationer och fast inredning åvilar hyresvärden. Exempel: drifttillsyn, kontroll, justeringar, reparationer, underhåll.

HYRESGÄST

Alla förekommande arbetsuppgifter som kan relateras till "verksamheten" i respektive lokal åvilar hyresgästen. Exempel: drifttillsyn, kontroll, justeringar, reparationer, underhåll.

HV = Hyresvärd

HG = Hyresgäst (Verksamhet)

1 HUS - ALLMÄNT

| | ANSVAR | |
|------|--|----|
| 1.1 | Anslagstavlor / Whiteboard | HG |
| 1.2 | Blombord, blomlådor, stationära - exkl. växter | HV |
| 1.3 | undantag för skolor | HG |
| 1.4 | Blombord, blomlådor, lösa - inkl. växter | HG |
| 1.5 | Klädskåp, kapphyllor, klädkrokar - elevskåp och personalskåp | HG |
| 1.6 | Receptionsdiskar, fasta | HV |
| 1.7 | Rumskyltar för brukarens verksamhet (skylthållare) | HG |
| 1.8 | Skrappaller, fasta | HV |
| 1.9 | Sittbänkar, lösa | HG |
| 1.10 | Värdeskåp | HG |

2 HUS - BELYSNING

| | ANSVAR | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Belysningsarmaturer för allmänbelysning | HV |
| 2.2 | Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (inomhus, under 4 m) | HG |
| 2.3 | Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare (inomhus, över 4 m) | HV |
| 2.4 | Belysningsarmaturer för platsbelysning såsom arbetslampor, bordslampor, golvlampor, sänglampor, armaturer för belysning av inredning t ex bokhyllbelysning och växter m.m. | HG |
| 2.5 | Fasadbelysningar | HV |

2016-01-01 v1.0
Rev. 2017-12-06 v1.5

Bilaga 2
Sida 2

3 HUS - EL/TELE

| | ANSVAR |
|-----|--------|
| 3.1 | HV |
| 3.2 | HV |
| 3.3 | HG |
| 3.4 | HG |
| 3.5 | HV |
| 3.6 | HG |

4 HUS - GOLVYTOR

| | ANSVAR |
|-----|--------|
| 4.1 | HG |
| 4.2 | HV |
| 4.3 | HG |

5 HUS - HISSAR

| | ANSVAR |
|-----|--------|
| 5.1 | HV |
| 5.2 | HV |

6 HUS - HYGIENRUM

| | ANSVAR |
|------|--------|
| 6.1 | HV |
| 6.2 | HV |
| 6.3 | HG |
| 6.4 | HG |
| 6.5 | HV |
| 6.6 | HG |
| 6.7 | HG |
| 6.8 | HV |
| 6.9 | HV |
| 6.10 | HV |
| 6.11 | HG |
| 6.12 | HV |
| 6.13 | HV |
| 6.14 | HV |
| 6.15 | HV |
| 6.16 | HV |
| 6.17 | HG |

2016-01-01 v1.0
Rev. 2017-12-06 v1.5

Bilaga 2
Sida 3

| | | |
|------|------------|-----------|
| 6.18 | Tvättställ | HV |
| 6.19 | Urinoar | HV |

7 HUS - INREDNING

| | | ANSVAR |
|------|---|---------------|
| 7.1 | Anslagstavlor | HG |
| 7.2 | Bord och bänkar, lösa | HG |
| 7.3 | Brännugn, keramikugn | HG |
| 7.4 | Garderober, inbyggda | HV |
| 7.5 | Garderober, lösa | HG |
| 7.6 | Giftskåp, Medicinskåp | HG |
| 7.7 | Hurtsar | HG |
| 7.8 | Hyllor, arkivhyllor, hyllställ | HG |
| 7.9 | Hyvelbänkar | HG |
| 7.10 | Idrottsutrustning, lös och fast | HG |
| 7.11 | Inredning av textil såsom lösa eller heltäckande mattor på färdig golvbeläggning, gardiner och draperier med skenor, fästkrokar o dyl | HG |
| 7.12 | Kartställ | HG |
| 7.13 | Klädkrokar, fasta, i kommunikations- och serviceutrymmen, hygienutrymmen | HG |
| 7.14 | Lab- och slöjdustrustning, lös och fast | HG |
| 7.15 | Möbler och lösa inventarier | HG |
| 7.16 | Nyckelskåp | HG |
| 7.17 | Projektionsdukar | HG |
| 7.18 | Projektorer, tv etc. | HG |
| 7.19 | Spaljéer och skärmar, invändiga | HG |
| 7.20 | Torkmattor, stationära | HV |
| 7.21 | Torkmattor, övriga | HG |
| 7.22 | Verktygsskåp, verktygstavla | HG |
| 7.23 | Väggskenor | HG |
| 7.24 | Värdeskåp, dokumentskåp, kassaskåp, privatfackskåp | HG |

8 HUS - KOMPLETTERINGAR

| | | ANSVAR |
|-----|---|---------------|
| 8.1 | Brandstegar, utvändiga | HV |
| 8.2 | Fasadskyltar, hyresgästens (Bygglov kan krävas) | HG |
| 8.3 | Fönsterputsbryggor | HV |
| 8.4 | Lastkajer | HV |
| 8.5 | Ramper, utvändiga | HV |
| 8.6 | Snörasskydd | HV |

2016-01-01 v1.0
Rev. 2017-12-06 v1.5

Bilaga 2
Sida 4

| | | |
|------|-------------------------------|-----------|
| 8.7 | Stegar, stationära, utvändiga | HV |
| 8.8 | Stuprör | HV |
| 8.9 | Takbryggor | HV |
| 8.10 | Takfotsräcken | HV |
| 8.11 | Takrännor | HV |

9 HUS - KLIMATKYLA/KOMFORTKYLA

| | | ANSVAR |
|-----|---|---------------|
| 9.1 | Kyla i luftbehandlingsanläggningar, central försörjning | HV |
| 9.2 | Kylaggregat, mobila | HG |

10 HUS - LJUD- OCH BILDANLÄGGNINGAR

| | | ANSVAR |
|------|-------------------------------|---------------|
| 10.1 | AV-utrustning | HG |
| 10.2 | Högtalaranläggningar | HG |
| 10.3 | Hörselslingor, stationära | HV |
| 10.4 | Hörselslinganläggningar, lösa | HG |
| 10.5 | Kabel-TV | HG |
| 10.6 | Kommunikationsanläggningar | HG |
| 10.7 | Radiomaster | HG |
| 10.8 | Radiomottagare | HG |

11 HUS - LUFTBEHANDLING

| | | ANSVAR |
|------|---|---------------|
| 11.1 | Anläggningar för till- och frånluft inkl. filter, värme-, kylanläggningar | HV |
| 11.2 | Dragskåp, draghuvar i lab | HG |
| 11.3 | undantag för OVK | HV |
| 11.4 | Fläktar, ej stationära | HG |
| 11.5 | Imkåpor | HV |
| 11.6 | Luftrenare, luftfuktare, ej stationära | HG |
| 11.7 | Rengöring av synliga ventilationsdon (ventiler, galler) | HG |
| 11.8 | Spånsug/utsug vid utrustning | HG |

12 HUS - MANÖVER- OCH ÖVERVAKNINGSANLÄGGNINGAR

| | | ANSVAR |
|------|-------------------------------|---------------|
| 12.1 | Ellåsanläggningar | HG |
| 12.2 | Mörklägningsanläggningar | HG |
| 12.3 | Manöverpaneler för utrustning | HG |

13 HUS - SIGNALANLÄGGNINGAR

| | ANSVAR | |
|------|-----------------------------------|----|
| 13.1 | Personsökaranläggningar | HG |
| 13.2 | Upptaget-vänta-signalanläggningar | HG |

14 HUS - STORKÖK OCH KÖK M.M.

| | ANSVAR | |
|-------|--|----|
| 14.1 | Arbetsbänkar | HV |
| 14.2 | Automater för drycker, mat, etc. | HG |
| 14.3 | Bardiskar etc., tillbehör till dessa såsom kantiner, dispensrar, korgvagnar etc. | HG |
| 14.4 | Brickinlämningsbanor | HV |
| 14.5 | Brickupsamlingsvagnar, avdukningsstationer | HG |
| 14.6 | Köksutrustning (hushållsassistenter, elvispar, bröd- och grönsaksskärare, micro lös, kokplattor, bänkspisar, brödrostar, fritöser, konservöppnare, kaffebryggare, portionsvågar, potatisskalare etc) | HG |
| 14.7 | Imkåpor | HV |
| 14.8 | Handdukshängare | HG |
| 14.9 | Hushållspappershållare | HG |
| 14.10 | Hyllor, hyllstativ i torrförråd | HG |
| 14.11 | Serverings- o utlämningsdiskar, inkl. luckor, räcken | HG |
| 14.12 | Spolslangar inkl. munstycke | HG |
| 14.13 | Tallriksautomat | HG |
| 14.14 | Tork-, tvätt- , diskmedelsanläggning inkl. kem, Doseringsutrustning | HG |
| 14.15 | Transportvagnar | HG |
| 14.16 | Tvättmaskin för kökspersonal | HG |
| 14.17 | Vitvaror (degblandare 3-fas, kyl, frys, frysrum, kylrum, avsvlningskåp, spisar, köksfläkt, diskmaskin, sval, stekbord, ugn, fasta värmeskåp, kokeri etc) | HV |
| 14.18 | Vattenbad | HG |

15 HUS - STYRNING OCH ÖVERVAKNING

| | ANSVAR | |
|------|--|----|
| 15.1 | Styr-, regler- och övervakningsanläggningar för fastighetens drift | HV |

16 HUS - STÄDCENTRALER OCH SOPRUM

| | ANSVAR | |
|------|--|----|
| 16.1 | Sopkärl, gäller ej papperskorgar inomhus | HV |
| 16.2 | Hushållssopor, matavfall | HV |
| 16.3 | Rengöring av sopkärl | HG |
| 16.4 | Städredskap | HG |
| 16.5 | Städkåp, fasta | HV |

2016-01-01 v1.0

Bilaga 2

Rev. 2017-12-06 v1.5

Sida 6

| | | |
|------|---|----|
| 16.6 | Städvagnar | HG |
| 16.7 | Sopsäckar | HG |
| 16.8 | Kompostanläggning | HG |
| 16.9 | Källsorterat avfall och grovsopor inkl. sopkärl | HG |

17 HUS - TIDGIVNINGS- OCH TIDKONTROLLANLÄGGNINGAR

| | | ANSVAR |
|------|--------------------------------|--------|
| 17.1 | Fasadur | HG |
| 17.2 | Flexitidsutrustning, stämpelur | HG |
| 17.3 | Centraluranläggning | HG |
| 17.4 | Rastsignalanläggningar | HG |
| 17.5 | Resultattavlor | HG |
| 17.6 | Ur, lokala | HG |

18 HUS - TVÄTTRUM (TVÄTTSTUGA)

| | | ANSVAR |
|------|---|--------|
| 18.1 | Arbetsbänkar | HV |
| 18.2 | Luddlåda, rengöring | HG |
| 18.3 | Tvättmaskiner, torktumlare, mangel, centrifug och torkskåp. | HV |
| 18.4 | undantag för skolor | HG |
| 18.5 | Torktumlare och torkskåp, rengöring | HG |

19 HUS - VARUTRANSPORTÖRER

| | | ANSVAR |
|------|--------------------------------------|--------|
| 19.1 | Kranar, telfrar, traverser med banor | HG |
| 19.2 | Lyftbord | HV |
| 19.3 | Vagnar, boxar etc. för varutransport | HG |

20 HUS - VA OCH VVS

| | | ANSVAR |
|------|-----------------------------------|--------|
| 20.1 | Avlopp inkl. vattenlås | HV |
| 20.2 | Avskiljare för fett, bensin, sand | HV |
| 20.3 | Dricksfontäner, fasta | HV |
| 20.4 | Golvbrunnar | HV |
| 20.5 | Golvbrunnar, rengöring | HG |
| 20.6 | Nödduschar | HG |
| 20.7 | Spolslangar, inkl munstycke | HG |
| 20.8 | Spoldesinfektorer | HV |
| 20.9 | Takbrunnar | HV |

2016-01-01 v1.0
Rev. 2017-12-06 v1.5

Bilaga 2
Sida 7

| | | |
|-------|---|-----------|
| 20.10 | Tappvattenanläggningar inkl. vattenkranar, avstängningsventiler | HV |
| 20.11 | Utslagsbackar | HV |
| 20.12 | Varmvattenberedare | HV |
| 20.13 | Vattenreningsanläggningar, avkalkningsanläggningar | HV |

21 HUS - VÄGGYTOR

| | | ANSVAR |
|------|------------------------|---------------|
| 21.1 | Ljudabsorbenter, fasta | HV |
| 21.2 | Paneler | HV |
| 21.3 | Ytskikt, väggar | HV |

22 HUS - VÄRMESYSTEM

| | | ANSVAR |
|-------|-------------------------------------|---------------|
| 22.1 | Bränslebehållare, -tankar | HV |
| 22.2 | Centralvärmeanläggningar | HV |
| 22.3 | Luftvärmare, Ridåvärmare | HV |
| 22.4 | Värme i luftbehandlingsanläggningar | HV |
| 22.5 | Värmecentraler | HV |
| 22.6 | Värmeslingor | HV |
| 22.7 | Värmevattensystem | HV |
| 22.8 | Värmeväxlare | HV |
| 22.9 | Elvärmeanläggningar | HV |
| 22.10 | Värmeåtervinningssystem | HV |

23 HUS - ÖPPNINGAR

| | | ANSVAR |
|-------|--|---------------|
| 23.1 | Brevinkast | HV |
| 23.2 | Dörrar | HV |
| 23.3 | Dörrar och fronter till hisschakt | HV |
| 23.4 | Dörröppnare inkl. automatik | HV |
| 23.5 | Entrépartier | HV |
| 23.6 | Fästbeslag för gardin- och draperiskenor | HG |
| 23.7 | Fönster, karm, båge, beslag | HV |
| 23.8 | Fönsterputsning | HG |
| 23.9 | Fönsterbänkar | HV |
| 23.10 | Uppställnings-, vädringsbeslag | HV |
| 23.11 | Fönstergaller | HG |
| 23.12 | Glas - sönderslagen inifrån | HG |
| 23.13 | Glas - sönderslagen utifrån (Kostnad fördelas 50%/50%) | HG/HV |

2016-01-01 v1.0

Bilaga 2

Rev. 2017-12-06 v1.5

Sida 8

| | | |
|-------|-------------------------------|----|
| 23.14 | Gardiner, draperier | HG |
| 23.15 | Grindar | HG |
| 23.16 | Jalusier | HG |
| 23.17 | Klämskydd i portar och dörrar | HV |
| 23.18 | Lanterniner | HV |
| 23.19 | Ljuskupoler | HV |
| 23.20 | Låskistor | HV |
| 23.21 | Nyckelhantering, låscylindrar | HG |
| 23.22 | Markiser | HG |
| 23.23 | Mörkläggningsgardiner | HG |
| 23.24 | Persienner | HG |
| 23.25 | Portar | HV |
| 23.26 | Solavskärmningar, solskydd | HG |
| 23.27 | Vikdörrar, vikkvägar | HV |

24 MARK - ANLÄGGNINGAR

| | | ANSVAR |
|------|--|--------|
| 24.1 | Utvändig skötsel, renhållning och städning av hårdgjorda ytor, gräs- och planteringsytor | HV |
| 24.2 | undantag för skolor | HG |
| 24.3 | Snöskottning, halkbekämpning, sandsopning entréer och färdvägar | HV |
| 24.4 | undantag för skolor | HG |

25 MARK - KOMPLETTERINGAR

| | | ANSVAR |
|-------|--|--------|
| 25.1 | Belysningsstolpar, master | HV |
| 25.2 | Blomlådor, stationära exkl. växter | HV |
| 25.3 | Cykelställ, stationära | HV |
| 25.4 | Motorvärmarruttag | HG |
| 25.5 | Flaggstänger inkl. linor och beslag | HV |
| 25.6 | Flaggor | HG |
| 25.7 | Grindar staket/stängsel (Runt området) | HV |
| 25.8 | undantag för skolor | HG |
| 25.9 | Hänvisningsskyltar, orienteringstavlor | HG |
| 25.10 | Lekanordningar, stationära | HV |
| 25.11 | undantag för skolor | HG |
| 25.12 | Spontanidrottsplatser | HG |
| 25.13 | Papperskorgar, stationära | HV |
| 25.14 | Sandlåda för halkbekämpning | HV |
| 25.15 | Trafikskyltar, trafikmarkeringar | HV |

2016-01-01 v1.0
Rev. 2017-12-06 v1.5

Bilaga 2
Sida 9

| | | |
|-------|------------------------------------|----|
| 25.16 | Spaljéer | HV |
| 25.17 | Staket, stängsel (Runt området) | HV |
| 25.18 | undantag för skolor | HG |
| 25.19 | Trädgårdsbänkar, -bord, stationära | HV |
| 25.20 | Trädgårdsmöbler, utemöbler, lösa | HG |

26 SÄKERHET - BRANDSKYDDSANORDNINGAR

| | | ANSVAR |
|------|---|--------|
| 26.1 | Anläggningsskötare brandlarm | HV |
| 26.2 | Branddörrkontrollanläggningar | HV |
| 26.3 | Larmutryckningar (brand) Tekniskt fel | HV |
| 26.4 | Larmutryckningar (brand) Onödigt larm åverkan | HG |
| 26.5 | Larmöverföring (brand, abonnemang m.m.) | HV |
| 26.6 | Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) för verksamheten | HG |
| 26.7 | Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som åligger fastighetsägaren | HV |

27 SÄKERHET - FÖRSÖRJNING/DRIFT/KOMMUNIKATION

| | | ANSVAR |
|------|---|--------|
| 27.1 | Driftövervakning, driftlarm, elsäkerhet | HV |
| 27.2 | Elrevisionsbesiktningar | HV |
| 27.3 | Hissar - tillämpning av normer och besiktning | HV |
| 27.4 | Maskindrivna portar, besiktning inkl. åtgärder efter anmärkningar | HV |
| 27.5 | OVK inkl. åtgärder efter anmärkningar | HV |
| 27.6 | Besiktningar Idrottsredskap, gymnastikredskap inkl. åtgärder | HG |
| 27.7 | Tryckkärlsbesiktningar inkl. åtgärder | HV |

28 SÄKERHET - INBROTTSKYDD

| | | ANSVAR |
|------|---|--------|
| 28.1 | Ansvarig för bevakning och väktare | HG |
| 28.2 | Inbrottslarmanläggningar, abonnemang samt skötsel och underhåll | HG |
| 28.3 | Larmutryckningar (inbrott, skadegörelse samt tekniskt fel) | HG |
| 28.4 | Ökade säkerhetskrav som verksamhet kräver t.ex. extralås | HG |

29 SÄKERHET - PASSERSYSTEM

| | | ANSVAR |
|------|---|--------|
| 29.1 | Administration av passagesystem (kort, brickor, tags) | HG |
| 29.2 | Passerkontrollanläggning | HG |
| 29.3 | Porttelefonanläggningar | HG |

30 **SÄKERHET - SKADEFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER**

| | ANSVAR |
|--|--------|
| 30.1 Försäkringspremier (lösejendoms- och avbrottsförsäkring, specialförsäkring) | HG |
| 30.2 Premier fastighetsförsäkring | HV |
| 30.3 Skadedjursförsäkring | HV |
| 30.4 Systematiskt arbetsmiljöarbete / arbetsmiljöinspektion | HG |

31 **SÄKERHET - SKAdegÖRELSE OCH ÅVERKAN**

| | ANSVAR |
|---|--------|
| 31.1 Anmälan av skador och brister, upprätta felanmälan | HG |
| 31.2 Klotter, Sanering och polisanmälan | HV |
| 31.3 Ansvara och bekosta för att skadegörelser blir åtgärdade, såsom avsiktliga vattenskador, anlagda bränder, sönderslagen inredning, överslitage, handhavandefel, oaktsamhet. | HG |

32 **SÄKERHET - ÖVRIGA LARM**

| | ANSVAR |
|--------------------------|--------|
| 32.1 Hisslarmanläggning | HV |
| 32.2 Nödsignalanläggning | HV |
| 32.3 Trygghetslarm | HG |

Gränsdragningslista avseende ansvar, skötsel och underhåll för fastighetens brandskydd

Detta dokument är en bilaga till hyresavtalet.

Syfte

Gränsdragningslistan syftar i första hand till att på ett överskådligt sätt påvisa alla brandskyddstekniska installationer i fastigheten samt att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, underhåll av installationerna och utbildning av personalen för förståelsen av eventuella varningssystemens signaler.

Ansvarsfördelning

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra hyresvärdens samt hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, kostnader, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Detta i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778.

SBA Systematiskt brandskyddsarbete

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor i enlighet med kraven i Lagen om skydd mot olyckor SFS 2003:778.

Räddningstjänstens tillsyn

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärdens respektive hyresgästens systematiska brandskyddsarbete. Gränsdragningslistan kan även användas som grund för den skriftliga redogörelsen till kommunens tillsynsmyndighet (räddningstjänsten).

Gränsdragningslista

Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisatorisk karaktär.

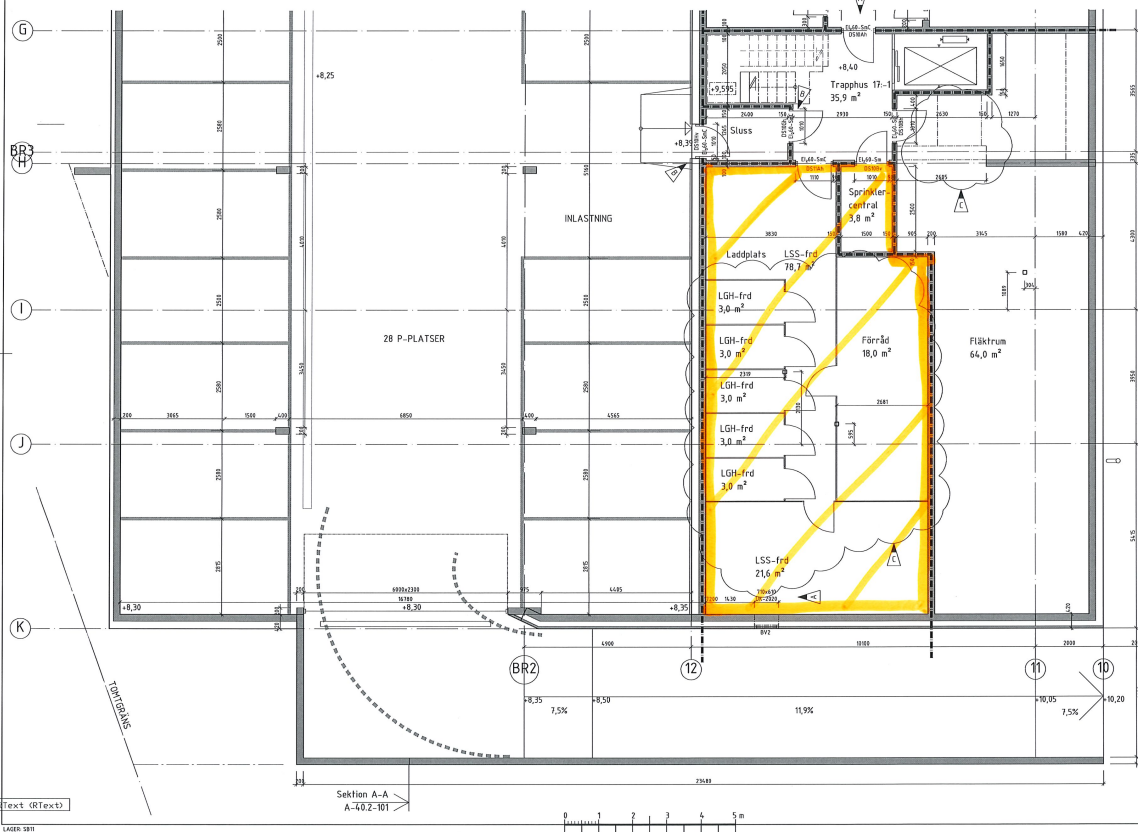
| Installation | Hyresvärd (HV) | | Hyresgäst (HG) | | Kommentar |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|---|
| | Ansvarar för | Kontrolleras av | Ansvarar för | Kontrolleras av | |
| Organisation | | | | | |
| Personalens utb. avseende brand och riskhantering | | | x | x | |
| Personalens utb. avseende brandtekn. installationer. | | | x | x | |
| Organisation vid utrymning (nödläge) | | | x | x | |
| Organisation för nödläge | | | x | x | |
| Tillståndsansvarig Heta Arbeten | x | x | x | x | HG ansvarar för HG Utrustning |
| Brandlarm | | | | | |
| Underhåll/ revisions- besiktning | x | x | | | |
| Larmtryckknappar | x | x | | | |
| Larmdon | x | x | | | |
| Nödström för drift | x | x | | | |
| Orienteringsritningar för brandlarmet | x | x | | | |
| Överföring till räddningstjänsten | x | x | | | |
| Detektor | x | x | | | |
| Centralapparat/ UC | x | x | | | |
| Larmlagring | x | x | | | |
| Utrymningslarm | | | | | |
| Underhåll / besiktning | | | x | x | |
| Larmtryckknappar | | | x | x | |
| Larmdon | | | x | x | |
| Nödström för drift | | | x | x | |
| Orienteringsritningar för utrymningslarmet | | | x | x | |
| Detektor | | | x | x | |
| Centralapparat/ UC | | | x | x | |
| Utrymnings skyltar | | | | | |
| Genomlysta/ belysta utrymnings skyltar | x | | | x | |
| Nödströmsförsörjning utrymnings skyltar | x | x | | | |
| Efterlysande utrymnings skyltar | x | | | x | |
| Utrymningsplaner | | | | | |
| Upprättande | | | x | x | |
| Revidering | | | x | x | |
| Nödbelysning | | | | | |
| Underhåll/ kontroll | x | x | | | |
| Sprinklerinstallation | | | | | |
| Underhåll/ revisions- besiktning | x | x | | | |
| Orienteringsritningar | x | x | | | |
| Andra släcksystem | | | | | |
| CO ₂ sprinkler | | | x | x | |
| Ansulex köksbrandsläckning | x | x | | | |
| Släcksystem serverrum | | | x | x | |
| Brandsläcknings- utrustning | | | | | |
| Stigarledningar | x | x | | | |
| Brandposter | x | x | | | |
| Förlämningsventiler | x | x | | | |
| Inomhusbrandposter | x | | | x | |
| Handbrandsläckare | x | | | x | För fastighetens allmänna skydd |
| Handbrandsläckare | | | x | x | Skydd för verksamheten, ex. slöjdsal m.m. |
| Brandfiltar | | | x | x | |
| Brandcellsgränser | | | | | |
| Branddörrar | x | | | x | |
| Dörrhållarmagneter | x | | | x | |
| Automatiska dörrstängare | x | | | x | |
| Genomföringar | x | x | | | |
| Utrymning | | | | | |
| Tryckknapp upplåsning dörr i utrymningsväg | | | x | x | |
| Utrymningsbeslag | x | | | x | |

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|----------------------------|
| Utrymningsväg (fri framkomlighet) | | | x | x | |
| Ventilationsanläggning | | | | | |
| Brand/ brandgasspjäll | x | x | | | |
| Brandgasspjäll | x | x | | | |
| Imkanaler | x | x | | | |
| Sotning | | | | | |
| Sotning | x | x | | | |
| Brandventilation | | | | | |
| Luckor/ fönster för brandventilation | x | x | | | |
| Manöver för brandventilation | x | x | | | |
| Ritningar över brandventilationen | x | x | | | |
| Brandgasfläktar | x | x | | | |
| Styrningar för brandventilation | x | x | | | |
| Nödkraft för brandventilation | x | x | | | |
| By pass-styrning | x | x | | | |
| Brandfarlig vara | | | | | |
| Tillstånd | | | x | x | |
| Utsedd ansvarig Föreståndare | | | x | x | |
| Förvaring t, ex skåp, rum | | | x | x | |
| Utmärkning, skyltar | | | x | x | |
| Om och tillbyggnad | | | | | |
| Brandskydd under byggtid | x | x | | | |
| Inköp brandmaterial | x | x | | | |
| Containeruppställning | x | x | | | |
| Byggnadsmaterial | x | x | | | |
| Gasflaskor | x | x | | | |
| Reservkraftaggregat | | | | | |
| Funktion | x | x | | | |
| Provkörning | x | x | | | |
| Brandvägar | | | | | |
| Brandvägar | x | | | x | |
| Insatsplan | | | | | |
| Upprättande | x | x | | | |
| Revidering | x | x | | | |
| Evenemang | | | | | |
| Utrymningsstrygghet | | | x | x | |
| Skriftliga instruktioner | | | x | x | |
| Övrigt | | | | | |
| Första hjälpen stationer | | | x | x | |
| Brännbart material i utrymningsvägar, trapphus | | | x | x | |
| Brännbart material i driftutrymmen. | | x | x | | |
| Brännbart material i närhet av byggnad. t.ex. utemöbler, lastpallar, sopkärl. | | | x | x | |
| Brandvarnare | | | x | x | |
| Brandvarnare bostadslägenhet | x | | | x | Batteribyte HG |
| Skalskydd | x | | | x | |
| Gasflaskor | | | x | x | |
| Elrevisionsbesiktning | x | x | | x | HG anmärkningar HG ansvar. |
| Containeruppställning | x | x | x | x | HG container HG ansvar |

FÖRKLARINGAR

REGELVÄGGAR
 BETONGVÄGGAR

MÄTTÄTTNING REGELVÄGGAR AVSER HÄTT TILL REGEL. FÖR YTTERVÄGGAR OCH BETONGVÄGGAR AVSER HÄTTÄTTNINGEN HELA VÄGGTJOCKLEKEN.
 ÖVERKANT ÖPPNINGSHÄTT FÖR NYA INVÄNDIGA DÖRRAR SKALL VARA 2100 EFC, OM ANNET EJ ANGES.



| | | | |
|---------|----------------|-----|------------|
| C | PV13 | IV | 2011-03-23 |
| B | PH2 | IV | 2010-03-28 |
| A | PH2 | IV | 2010-11-28 |
| BYT ANT | BYGGETHUS 2020 | BYT | 2020 |

BYGGHANDLING

Riksbyggen TOTAL PROJEKT

BADKARET
 GUSTAVSBERG 1:480

TE ARKITEKTER AB TEL: 0233-133131

DESIGNPARTNER TEL: 0215-912180

SVS T JANST DAN FILIPSSON AB TEL: 010-419140

VEI TEKNISÄSTER TEL: 010-23814141

EF INFRASTRUKTUR AB TEL: 08-56503000

BYGGNADE BOSTÄDER

PLÅN 99, Våning -1, DEL 1

PROJEKT ID: A-40.1-091