

Kommunfullmäktige

kallas härmed till sammanträde **måndagen den 28 juni 2021 kl. 19:00 i Varagårdsskolans aula** för att behandla följande ärenden:

Eventuellt deltagande på distans ska meddelas till kommunsekreteraren senast torsdag 24 juni kl. 13.00

Ärende

1. Upprop
Justering onsdag 30 juni kl 16:00
2. Val av justerare
3. Godkännande av dagordning
4. Återremiss av hyresavtal för Brogårda 8:7 med Hemsö
Dnr 2021-00217
5. Eventuella anmälningar

Pia Trollehjelm
ordförande
pia.trollehjelm@bjuv.se
0730-58 87 15

Susan Elmlund
kommunsekreterare
susan.elmlund@bjuv.se
042-458 50 45

Eventuella gruppmöten meddelas av respektive gruppledare!

Kommunstyrelsens förvaltningSofia Lundblad, mark- och exploateringsingenjör
sofia.lundblad@bjuv.se

Ert datum

Er referens

Återremiss av hyresavtal för Brogård 8:7 med Hemsö

Sammanfattning av ärendet

Bjuvs kommun ingick under september 2020 en avsiktsförklaring avseende möjligheterna för Hemsö att genomföra nybyggnation av lokaler för nya samhällsfastigheter inom Bjuvs kommun, specifikt ett nytt LSS-boende inom fastigheten Brogård 8:7 som ska innefatta korttidsboende för barn och vuxna samt daglig verksamhet. Samverkan innebär i korthet att Hemsö köper fastigheten och verksamheten (kommunen) hyr in sig i lokalerna. Under hösten 2020 tecknades även ett markanvisningsavtal för samma projekt.

Vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2021-06-21 beslutades om återremiss på hyreskontraktet med Hemsö med motiveringen: *"Vad blir den totala hyreskostnaden per år, samt samlat för 25 år"*.

Förvaltningen har beräknat att årshyran för 2022 landar på 1 928 520 kr. Beroende på vilken utveckling KPI beräknas ha kommer den totala årshyran för 25 år att landa på ca 51-57 mkr.

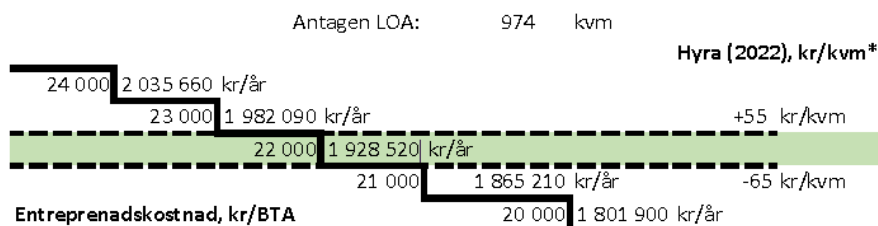
I och med kompletteringen anser förvaltningen att återremissen är besvarad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-22
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-02
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-04-28
Tjänsteskrivelse, Damir Ibrahimovic, 2021-04-20
Kommunfullmäktige 2021-06-21, § 95
Kommunfullmäktige 2021-05-31, § 56
Tekniska nämnden 2021-04-27, § 39
Hyreskontrakt med bilagor
Lokal- och funktionsprogram
Markanvisningsavtal för Brogård 8:7
Avsiktsförklaring avseende samhällsfastigheter i Bjuv

Ärendet

Hyran för lokalerna baseras på entreprenadkostnaden för lokalerna. I den upphandling kommunen har gjort landade det vinnande anbudet på 24.8 mkr vilket medför en kostnad på 21 869 kr/kvm BTA, givet en bruttoarea på 1134 kvm. Detta medför en årshyra på 1 928 520 kr enligt framtagna hyrestrappa, se grönmarkerad rad nedan.

Utfall hyrestrappa - total hyra, uthyrbar area (LOA)

* Utgående varmhyra vid tillträde baserat på upphandlad entreprenadskostnad

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 70 % av den i Hyresavtalet angivna hyran.

KPI mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige. Riksbankens inflationsmål är definierat som att den årliga ökningen av konsumentprisindex (KPI) ska vara 2 %. Det är dock sällan som KPI ökar med 2 % per år. De senaste 25 åren har KPI ökat från 254,8 (år 1995) till 335,92 (år 2020) – dvs 32 % - vilket innebär en genomsnittökning på 1,1 % per år.

Då det är väldigt svårt att ge en säker prognos på vad framtida KPI kommer att ligga på har två scenarion tagits fram, ett där KPI ökar med 2 % per år och ett alternativ där den historiska ökningen (1,1 % per år) används.

År	Årshyra (2 % KPI)	Årshyra (historisk KPI)
2022	1 928 520 kr	1 928 520 kr
2023	1 955 519 kr	1 943 528 kr
2024	1 983 059 kr	1 958 702 kr
2025	2 011 149 kr	1 974 045 kr
2026	2 039 800 kr	1 989 559 kr
2027	2 069 025 kr	2 005 246 kr
2028	2 098 835 kr	2 021 106 kr
2029	2 129 240 kr	2 037 143 kr
2030	2 160 254 kr	2 053 358 kr
2031	2 191 888 kr	2 069 754 kr
2032	2 224 155 kr	2 086 332 kr
2033	2 257 067 kr	2 103 094 kr
2034	2 290 637 kr	2 120 042 kr
2035	2 324 878 kr	2 137 179 kr
2036	2 359 805 kr	2 154 507 kr
2037	2 395 430 kr	2 172 027 kr
2038	2 431 767 kr	2 189 741 kr
2039	2 468 832 kr	2 207 653 kr
2040	2 506 637 kr	2 225 764 kr
2041	2 545 199 kr	2 244 076 kr
2042	2 584 531 kr	2 262 592 kr

2043	2 624 651 kr	2 281 313 kr
2044	2 665 573 kr	2 300 243 kr
2045	2 707 313 kr	2 319 383 kr
2046	2 749 888 kr	2 338 736 kr
SUMMA	57 703 652 kr	51 195 125 kr

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna hyresavtalet med Hemsö Nackavillan AB (org. nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvsfastigheter AB, samt ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyresavtal för Brogårda 8:7 för kommunens räkning.

Christer Pålsson
Kommundirektör

Beslutet ska skickas till
Planeringsavdelningen
Tekniska nämnden
Vård och omsorgsnämnden
Diariet

Hyresavtal med Hemsö AB gällande LSS, Brogårda i Bjuv

Sammanfattning av ärendet

Vård- och omsorgsnämnden beslutade 2018-03-22 att föreslå Kommunstyrelsen att säga upp hyreskontraktet för lokalerna på Västergatan 19 A-C i Billesholm då dessa inte är ändamålsenliga och inte uppfyller de lagkrav som ställs på verksamheterna. Hyreskontraktet är uppsagt till 2021-12-31.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-09 att teckna en avsiktsförklaring om bland annat lokaler för en LSS-verksamhet på Brogårda 8:7. 2020-12-09 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att teckna ett markanvisningsavtal för projektet.

Fastighetsavdelningen har förhandlat och tagit fram ett avtalsförslag på hyreskontrakt och en gränsdragningslista med Hemsö för korttidsvistelse, korttidstillsyn samt daglig verksamhet. Fastighetsavdelningens bedömning är att hyresavtalet uppfyller verksamhetens behov. Kommunstyrelsens förvaltning har inget att erinra mot fastighetsavdelningens bedömning.

Tekniska nämnden beslutade 2021-04-27 att föreslå kommunfullmäktige godkänna hyresavtalet med Hemsö AB.

Kommunstyrelsens förvaltning har granskat hyreskontraktet och kan konstatera att hyresavtalet är upprättat på marknadsmässiga grunder.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad daterad 2021-04-28
Tekniska nämnden 2021-04-27, § 39
Tjänsteskrivelse, Damir Ibrahimovic daterad 2021-04-20
Hyreskontrakt med bilagor

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org.nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvfastigheter AB, och ge kommunstyrelsens

ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Christer Pålsson
Kommundirektör

Beslutet ska skickas till
Planeringsavdelningen
Tekniska nämnden, fastighet
Diariet

Tekniska nämnden

§ 39

Dnr 2021-00081

Hyresavtal LSS projekt 3 - Brogårda

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden beslutade 2018-03-22 att föreslå Kommunstyrelsen att säga upp kontraktet med Bjuvsbostäder AB gällande Västergatan 19 A – C i Billesholm. Bakgrund till beslutet är att lokalerna inte är ändamålsenliga och inte uppfyller de olika lagkrav som ställs på verksamheterna.

Västergård – Daglig verksamhet

Gruppbofastad Västergatan A och Västergatan B (10 platser)

Solstrålen – Korttidsvistelse och korttidstillsyn

Mini-DC – Korttidsvistelse och Daglig verksamhet

Hyresavtalet för hela fastigheten är uppsagt till 2021-12-31 och ersättningslokaler behöver stå klara till dess.

Västergårds dagliga verksamhet kommer att flyttas över till Kyrkskolan då renoveringen är klar

Projektering för de båda gruppbofastäderna Västergatan A och Västergatan B är igångsatt och budget finns avsatt för detta enligt erforderliga beslut.

Bjuvs kommun har tillsammans med Hemsö inlett avtal och förhandling om förhyrning till verksamheterna Solstrålen (korttidsvistelse och korttidstillsyn) samt Mini-DC (korttidsvistelse och daglig verksamhet).

Tekniska förvaltningen, fastighetsavdelningen har varit i dialog och förhandling med Hemsö gällande hyresavtal och gränsdragning. Tekniska förvaltningen bedömer att förslaget till hyresavtal uppfyller verksamheternas behov.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-04-20, Damir Ibrahimovic, fastighetschef
Hyresavtal samt bilagor

Ajournering

Ajournering 17:48 – 18:04

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska nämnden besluta att föreslå kommunfullmäktige godkänna hyresavtalet med Hemsö AB

Ajournering

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Tekniska nämnden

Ajournering 18:24-18:35

Yrkande

Krister Nilsson (c) Yrkar beslutet ska läggas till Vård- och Omsorgsnämnden för yttrande.

Ordförande yrkar avslag på Krister Nilsson (C) yrkande

Proposition

Ordförande ställer proposition på Krister Nilsson (C) yrkande och ordförandes avslagsyrkande och finner att Krister Nilsson (C) yrkande avslås.

Votering

Votering begärd och ska genomföras

JA=Avslag

NEJ=Yrkande

Omröstningsresultat

Omröstningen gav följande resultat vilket framgår av voteringslistan:
5 JA-röster 4 NEJ-röster

Deltar ej i beslut

Bo Blixt (S)

Håkan Olsson (S)

Krister Nilsson (C)

Alf Nilsson (S)

Meddelar att dom ej deltar i beslutet

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige godkänna hyresavtalet med Hemsö AB.

Reservation

Krister Nilsson (C) reserverar sig till förmån för sitt eget yrkande.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------



Bjuvs kommun
LSS-VERKSAMHET 3
Nybyggnad av LSS-verksamhet

Vård och omsorgsförvaltningen
Bjuvs kommun
Besöksadress: Almgatan 2

LOKAL- OCH FUNKTIONSPROGRAM



Kjellgren Kaminsky
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Göteborg
Uppdragsansvarig: F. Kjellgren

Innehåll

1. Introduktion	5
1. Inledning	5
2. Förutsättningar	5
3. Lagar och förordningar	6
2. Miljö	7
1. Den enskildes behov i centrum	7
2. Den enskildes behov i verksamheten.....	7
3. Utformning och utveckling.....	7
4. Utemiljö	7
5. Verksamheten även en arbetsplats	8
3. Allmänt för byggnaden	8
4. Korttidsvistelse.....	8
1. Huvudentré.....	8
2. Förflyttningsyta	9
3. Tillagningskök, ca 15m ²	9
4. Matsal, ca 12 m ²	9
5. Aktivitetsrum 1 & 2, á 15m ²	9
6. Förråd, 10m ²	10
7. Sinnesrum, 15m ²	10
8. Lägenhet 1, Lägenhetsrum, á ca 24m ² inkl. badrum.....	10
9. Lägenhet 2-3, Lägenhetsrum, á ca 24m ² inkl. badrum.	10
10. Lägenhet 1-3 Badrum	10
5. Daglig verksamhet.....	11
1. Huvudentré.....	11
2. Förflyttningsyta	11
3. Aktivitetsrum 1-4, á 12m ²	11
4. RWC/ Dusch 1-2, á 8m ²	11
5. RWC 3 á 5 m ²	12
6. Kök ca 10m ²	12

7.	Allrum / Matsal, ca 24m ²	12
8.	Förråd, 10m ²	12
6.	Korttidstillsyn/korttidsvistelse	12
1.	Huvudentré.....	12
2.	Förflyttningsyta	12
3.	Förråd, ca 7m ²	13
4.	Tillagningskök, ca 15m ²	13
5.	Matsal, ca 20m ²	13
6.	Aktivitetsrum, 15m ²	13
7.	Tv-rum 1, 20m ²	13
8.	Tv-rum 2, 20m ²	14
9.	Sinnesrum, 15m ²	14
10.	Lägenhet 1-6 Lägenhetsrum, ca 24m ² inkl. badrum.....	14
11.	Lägenhet 1-5 Badrum.....	14
12.	Lägenhet 6 Badrum	15
7.	Personalutrymmen.....	15
1.	Omklädningsrum, ca 5m ²	15
2.	RWC/Dusch personal, ca 5m ²	15
3.	Personalrum, ca 12m ²	15
4.	WC Personal, ca 1m ²	15
5.	Kontor, administration, ca 10m ²	15
6.	Jourrum 1, ca 6m ²	16
7.	Jourrum 2, ca 6m ²	16
8.	Tvätt, ca 10m ²	16
9.	Städcentral, ca 10m ²	16
8.	Utemiljö	16
1.	Korttidsvistelse	17
2.	Daglig verksamhet	17
3.	Korttidstillsyn/ korttidsvistelse	17
4.	Parkering 1	18
5.	Parkering 2	18

6. Cykelparkering	18
7. Miljörum	18
8. Sprinklerscentral	18
9. Teknik och övrigt	18
1. Ytskikt	18
2. Ljus	18
3. Ventilation/ värmesystem	19
4. Lås- och larmsystem	19
5. IT/ EL	19
6. Beredskap / Brand	19

1. Introduktion

1. Inledning

Lokalerna ska inrymma tre olika verksamheter, Korttidstillsyn/Korttidsvistelse (barn), Daglig verksamhet samt Korttidsvistelse (vuxna) enligt Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, LSS. Det ska också finnas ett gemensamt utrymme för de medarbetare som ska arbeta inom de olika verksamheterna.

Om man har en omfattande funktionsnedsättning har man rätt att ansöka om stöd för att kunna leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Det är syftet med detta lagrum. Det ingår till exempel att man ska ha möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning. Man ska också kunna vara med i samhällslivet och till exempel kunna ta del av kultur- och fritidsutbud på samma villkor som alla andra.

Det är huvudsakligen kommunen som har ansvar för att lagen efterföljs. Varje stödinsats från kommunen ska ta hänsyn till individuella behov, som kan variera genom hela livet. Den enskilde ska ha ett direkt inflytande över hur insatsen utformas och när den genomförs. Om det är ett barn som behöver hjälp är det viktigt att barnet får information så hen förstår. Det ska vara möjligt för barnet att vara delaktigt och kunna uttrycka sina egna tankar och önskemål. Barnets bästa ska väga tungt i beslut om vilka insatser som ska sättas in.

Funktionsprogrammet ska ses som en riktlinje och vägledning vid planering av verksamheterna och utgöra ett underlag för att skapa en fungerande miljö för så väl den enskilde som för medarbetarna som ska arbeta där.

2. Förutsättningar

Korttidsvistelse utanför det egna hemmet. Insatsen innebär att en person med funktionsnedsättning tillfälligt bor utanför sitt eget hem under kortare eller längre tid. En sådan insats kallas korttidsvistelse och kan organiseras som ett korttidshem, som ett läger eller som kollo. Insatsen ska kunna erbjudas regelbundet eller vid akuta behov i familjen. Insatsen kan ges till både barn och vuxna. Syftet är att anhöriga ska få avlastning och utrymme för avkoppling, och att personen med funktionsnedsättning ska få rekreation och miljöombyte. Det kan också vara ett sätt att bidra till en frigörelseprocess mellan barn och vårdnadshavare, eller som en förberedelse för den som ska flytta hemifrån.

Korttidstillsyn för skolungdom över 12 år med funktionsnedsättning, som har förvärvsarbetande vårdnadshavare, har rätt till korttidstillsyn utanför det egna hemmet. Insatsen erbjuds före och efter skolans slut, under lov dagar, studiedagar och längre lov. Korttidstillsynen ska erbjuda en avkopplande och aktiv fritid i trygg miljö med goda vuxenförebilder. Den ska främja social gemenskap, ge fysisk och psykisk stimulans. Behovet av tillsyn kan variera mycket och måste därför kunna utformas på ett flexibelt sätt.

Daglig verksamhet för personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig kan få daglig verksamhet. Insatsen omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd samt personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom. Den dagliga verksamheten kan utformas på olika sätt. Precis som alla andra insatser enligt LSS ska den anpassas till mottagarens individuella behov och tillförsäkra deltagaren goda levnadsvillkor. Verksamheten ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Verksamheten ska erbjuda den enskilde stimulans, utveckling, meningsfullhet och gemenskap efter hans önskemål. Socialstyrelsen rekommenderar att lokaler för daglig verksamhet inte samlokaliseras med en bostad med särskild service för vuxna, för att undvika en institutionell miljö. I daglig verksamhet ingår också omvårdnad, det vill säga stöd och hjälp med de dagliga behoven som deltagaren har svårt att klara själv, till exempel att sköta hygien, äta, klä sig, förflytta sig och kommunicera.

3. Lagar och förordningar

De verksamheter som ska bedrivas i lokalerna styrs av LSS (Lag om stöd och service för vissa funktionshindrade), HSL (Hälso- och sjukvårdslagen), Arbetsmiljölagen, m.fl. lagar.

Det ska byggas enligt plan- och bygglagen och följa boverkets byggregler. LSS innehåller bestämmelser om insatser för särskilt stöd och särskild service åt personer:

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd,
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom, eller
3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Verksamhet enligt denna lag ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som anges ovan. Målet ska vara att den enskilde får möjlighet att leva som andra.

Verksamheten enligt denna lag ska vara av god kvalitet och bedrivas i samarbete med andra berörda samhällsorgan och myndigheter. Den ska vara grundad på respekt för den enskildes självbestämmanderätt och integritet. Den enskilde ska i största möjliga utsträckning ges inflytande och medbestämmande över insatser som ges.

När åtgärder rör barn ska barnets bästa särskilt beaktas.

2. Miljö

1. Den enskildes behov i centrum

Verksamheten ska inte upplevas som en institution. Bästa miljön skapar välbefinnande, trygghet och igenkänning så att den enskilde kan leva sitt liv så självständigt som möjligt.

Oavsett funktionsnedsättning ska miljön stimulera och ge utrymme till gemensamma aktiviteter. En flexibel byggnad gör att gemensamma utrymmen kan användas på flera sätt och utformas efter den enskildes behov och förutsättningar.

Det ska i möjligaste mån vara lätt att överblicka lokalerna då detta underlättar informationsinhämtning. Färg, kontraster, ljus, ljud och symboler kan också underlätta möjligheten att orientera sig. En genomtänkt miljö skapar förutsättningar till ett mer självständigt liv. Det är även väsentligt att undvika buller och andra oönskade ljud i de gemensamma utrymmena. Det ska finnas plats för rörelsehjälpmedel.

2. Den enskildes behov i verksamheten

Miljön ska också värna den enskildes självständighet, delaktighet och integritet. Det är därför av vikt att, i utformningen av verksamheten och dess utemiljö, sträva efter att återskapa naturliga miljöer. Med naturliga miljöer avses sådant som är en självklar del av livet och som stimulerar olika sinnen, skapar nyfikenhet, aktivitet och erbjuder varierade och meningsfulla miljöer. Goda förutsättningar för högteknologiska och innovativa lösningar för personer med olika funktionsvariationer ska finnas.

3. Utformning och utveckling

Ett sätt att ta sig an utmaningen kring hemlik miljö kontra naturliga miljöer som stimulerar till gemensamma aktiviteter kan vara att i de privata delarna fokusera på det hemlika och i de allmänna utrymmen skapa en utformning med variation som tilltalar flera men på olika sätt. Goda förutsättningar för högteknologiska och innovativa lösningar för personer med kognitiv svikt och/eller beteenden som tar sig uttryck i rastlöshet, vandringar och rop ska finnas. Verksamheten ska generellt vara anpassat för personer med somatiska-, psykiska- och kognitiva nedsättningar men också vara flexibelt och kunna ställas om till annat vård- och omsorgsboende.

En annan trend är fysisk aktivitet. Det finns en ambition att skapa förutsättningar för att röra sig naturligt i sin vardag både inom det särskilt boende och utanför. Det ska vara enkelt att ta fram inne och ute samt möjligheter till att bli stimulerad via lukt, syn och hörsel.

4. Utemiljö

Forskning och studier visar på att utemiljön är viktig för måendet. Trädgården är effektiv och viktig för att stimulera våra sinnen. En trädgård ska därför finnas i

direkt anslutning till byggnaden dit så många som möjligt ska kunna ta sig utan att be någon annan om hjälp. Det ska finnas möjlighet att vara en del av dagen ute i friska luften.

Stensatt uteplats för plats till bord och stolar med insynsskydd. En utemiljö som är anpassad till verksamheten, med lekredskap så som gungor, klätterställning, sandlåda, rullstolsanpassad gunga. Gräsmatta samt asfalt. Möjlighet till yta att kunna odla i pallkragar o dyl.

Tillgång till redskaps-, cykel- och rullstolsförråd.

5. Verksamheten även en arbetsplats

En god arbetsmiljö för medarbetarna är en förutsättning för att skapa en hög kvalitet i arbetet med den enskilde. Verksamhetens utformning ska förebygga hot, våld samt belastningsskador hos medarbetarna samt möjliggöra effektiva arbetsflöden.

Vid byggnation ska såväl effektivitet, arbetsmiljö som kvalitet beaktas.

Korridorer bör exempelvis undvikas eftersom de uppfattas som institutionella och bidrar till ineffektivt arbete. Tillgång till närförråd, smidiga lösningar och teknik som underlättar arbetet ska finnas.

3. Allmänt för byggnaden

Allmänt för byggnaden gäller att materialsättning, utemiljö, brandtekniska lösningar, byggnadens akustik mm. ska utföras i likhet med LSS-2, Bjuv 4:4. Byggnaden ska uppföras enl. de krav som ställs för att uppfylla certifieringen Miljöbyggnad Silver 3.0. Samtliga väggar förstärks med inre skivlag av plywood. Utöver det krävs extra förstärkning i vägg bakom medicinskåp stödhandtag o.d. Samtliga takskenor ska projekteras i samråd med verksamheten. Solskyddslösningar ska studeras samt dimensioneras för att undvika en hög solvärmelast.

4. Korttidsvistelse

Korttidsvistelsen i sin helhet förses med fönster o.d. i okrossbart glas samt utformas till en hemlik miljö.

1. Huvudentré

Huvudentrén ska:

- Vara inbjudande och välkomnande.
- Vara avskild från entréer till övriga verksamheter.
- Erbjuder sittplatser.
- Ha en in- och ut passage som ska kunna styras av medarbetare.
- Ha plats för rullstolsbyte mellan inom och utomhusrullstol samt förvaringsyta till en utomhusrullstol.
- Inkludera plats för avhäng av ytterkläder.
- Förses med en nedsänkt torkmatta

2. Förflyttningsyta

Förflyttningsytor inom korttidsvistelsen ska:

- Vara överblickbara och luftiga.
- Vara så korta som möjligt.
- Vara utformade på ett sådant sätt att de upplevs trygga att förflytta sig i.
- Vara utformade så att det alltid finns en flyktväg.
- Förses med belysning och ljusinsläpp som bidrar till lugnande upplevelser.
- Möjliggöra självständig förflyttning.

3. Tillagningskök, ca 15m²

Tillagningsköket ska:

- Vara avskilt och låsbart.
- Upplevas luftigt, med utblick till matsal.
- Dimensioneras för att tre personer ska kunna laga mat samtidigt.
- Utrustas med för verksamheten anpassade köksmaskiner.
- Vara möjligt att med lätthet justera i höjdlid.
- Förses med utdragbar sockel som kan användas som pall.
- Inneha två vaskar. Varav en används till handhygien och en används vid beredning av livsmedel.
- Förses med lås på lådor och skåp innehållande vassa föremål.

4. Matsal, ca 12 m²

Matsal ska:

- Erbjudas en lugn och trivsamt måltidsmiljö.
- Vara avskilt från, men ligga i anslutning till tillagningsköket.
- Dimensioneras för att inkludera ett matsalsmöblemang innehållande sex sittplatser.
- Förses med dagsljusinsläpp.
- Ha en öppen åtkomst till en avgränsad och säker uteplats.

5. Aktivitetsrum 1 & 2, å 15m²

Aktivitetsrum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen samt skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Förses med dagsljusinsläpp.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.
- Möjliggöra gemensamma aktiviteter.
- Erbjudas en trygg miljö.
- Kunna ställas om och anpassas utifrån behov och aktivitet.
- Uppmuntra till olika slags aktiviteter, ensam eller i grupp, exempelvis möjlighet att se på TV, pyssla, baka, spela spel, läsa och koppla av.

6. Förråd, 10m²

Förråd ska:

- Inkludera vägghängt hyllsystem.

7. Sinnesrum, 15m²

Sinnesrum ska:

- Vara överblickbart.
- Ej förses med dagsljusinsläpp.
- Kunna mörkläggas till fullo.
- Ha väggar inkl. dörr som innehar en total ljudreduktion om R^w 44dB.

8. Lägenhet 1, Lägenhetsrum, ca 24m² inkl. badrum.

Lägenhetsrum ska:

- Placeras i närmre anslutning till entrén än lägenhet 2-3.
- Förses med en separat entré direkt ut.
- I övrigt utformas som lägenhet 2-3.

9. Lägenhet 2-3, Lägenhetsrum, á ca 24m² inkl. badrum.

Lägenhetsrum ska:

- Vara som en vanlig lägenhet, om än i mindre skala.
- Vara extra ljudisolerat.
- Ha funktion för fullständig mörkläggnings av rummet, skyddad bakom plexiglas, motorstyrd, fjärrstyrd.
- Ha minst ett fönster med låg bröstningshöjd (min 400mm).
- Ha plats för inbyggd förvaring för kläder, skor och ytterkläder i form av 600mm garderobslängd med klädstång, fullhöjd.
- Ha plats för förvaringsutrymme till förbrukningsmaterial, i form av 600mm garderobslängd med hyllplan, fullhöjd. Förberett för medicinskåp.
- Ha en lägenhetsskiljande dörr om 11M försedd med trycke och lås.
- Förberedas för taklyft.
- Inkludera sängplats för rullstolsburen person.

10. Lägenhet 1-3 Badrum

Badrum ska:

- Vara avsedda för duschvagn.
- Möjliggöra grundläggande personlig hygien, både på egen hand, och med stöd av personal.
- Ha ett högt låsbart förvaringsskåp utan spegel till hygienartiklar, underkant. 300 öfg., inrett med hyllplan av träfiber, lackerade.
- Förses med dusch som är flexibel och som relativt enkelt kan anpassas till den enskildes funktionsförmåga, typ Bano eller likv.
- Förses med liggande stödhandtag, l:600 i dusch.
- Ha tvättställ som med lätthet kan justeras i höjddled.
- Ha wc som med lätthet kan justeras i höjddled.

- Erbjudna trygg och säker förflyttning.
- Vara förberett för taklyft.
- Ha två rumsskiljande dörrar. Varav en 11M med utökad tillgänglighetsnivå, samt en om 9M, med sänkt tillgänglighetsnivå.

5. Daglig verksamhet

Daglig verksamhet i sin helhet förses med fönster o.d. i okrossbart glas.

1. Huvudentré

Huvudentrén ska:

- Vara inbjudande och välkomnande.
- Vara avskild från entréer till övriga verksamheter.
- Erbjudna sittplatser.
- Ha en in- och ut passage som ska kunna styras av medarbetare.
- Ha en låsbar yta med plats för ytterplagg samt två utomhusrullstolar.

2. Förflyttningsyta

Förflyttningsytor inom daglig verksamhet ska:

- Vara överblickbara.
- Vara så korta som möjligt.
- Vara utformade på ett sådant sätt att de upplevs trygga att förflytta sig i.
- Vara utformade så att det alltid finns en flyktväg.
- Belysas och förses med ljusinsläpp som bidrar till lugnande upplevelser.
- Möjliggöra självständig förflyttning.
- Förses med en nedsänkt torkmatta

3. Aktivitetsrum 1-4, á 12m²

Aktivitetsrum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen samt skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Ha tillgång till dagsljus.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.
- Möjliggöra gemensamma aktiviteter
- Erbjudna en trygg miljö.

4. RWC/ Dusch 1-2, á 8m²

RWC/ Dusch ska:

- Inte innehålla spegel.
- Förses med en alternativ flyktväg.
- Ligga i direkt anslutning till aktivitetsrum 1 respektive 2.

5. RWC 3 á 5 m²

RWC ska:

- Inte innehålla spegel.
- Ligga i nära anslutning till aktivitetsrum 3-4.

6. Kök ca 10m²

Kök ska:

- Inkludera pentry för uppvärmning samt förvaring av medhavd mat.
- Vara avskilt från, men ligga i anslutning till matsal.
- Inkludera diskmaskin, förvaringsutrymme, kyl, frys och mikro.
- Kunna stängas och låsas.
- Upplevas luftigt, med utblick till matsal.
- Förses med lås på de lådor och skåp innehållande vassa föremål.

7. Allrum / Matsal, ca 24m²

Matsal ska:

- Erbjuder en lugn och trivsamt måltidsmiljö.
- Förses med dagsljus.
- Dimensioneras för att inkludera ett matsalsmöblemang innehållande sex sittplatser.
- Ha en öppen åtkomst till en avgränsad och säker uteplats.

8. Förråd, 10m²

Förråd ska:

- Förses med vägghängt hyllsystem.

6. Korttidstillsyn/korttidsvistelse

Korttidstillsyn/ Korttidsvistelsen i sin helhet utformas till en hemlik miljö.

1. Huvudentré

Huvudentrén ska:

- Vara inbjudande och välkomnande.
 - Vara avskild från entréer till övriga verksamheter.
 - Erbjuder sittplatser.
 - Inneha funktionsyta för byte av utomhusrullstol till inomhusrullstol.
 - Ha en in- och ut passage som ska kunna styras av medarbetare.
- Förses med en nedsänkt torkmatta

2. Förflyttningsyta

Förflyttningsytor ska

- Vara överblickbara.
- Vara så korta som möjligt.
- Vara utformade så att det alltid finns en flyktväg.
- Vara utformade på ett sådant sätt att de upplevs trygga att förflytta sig i.

- Belysas och förses med ljusinsläpp som bidrar till lugnande upplevelser.
- Möjliggöra självständig förflyttning.

3. Förråd, ca 7m²

Förråd ska:

- Ligga i direkt anslutning till huvudentré.
- Dimensioneras med plats för fyra utomhusrullstolar.

4. Tillagningskök, ca 15m²

Tillagningsköket ska:

- Kunna användas för att tillsammans med brukare laga mat och baka.
- Kunna användas för att laga och servera frukost, mellanmål, fika, lunch och kvällsmål till 10 personer.
- Dimensioneras så att 4 personer ska kunna laga mat samtidigt.
- Utrustas med för verksamheten anpassade köksmaskiner.
- Vara möjligt att med lätthet justera i höjddled.
- Inneha två vaskar. Varav en används till handhygien och en används vid beredning av livsmedel.
- Förses med lås på de lådor och skåp innehållande vassa föremål.
- Förses med utdragbar sockel som kan användas som pall.

5. Matsal, ca 20m²

Matsalen ska:

- Erbjudas en lugn och trivsamt måltidsmiljö.
- Vara avskilt från, men ligga i anslutning till tillagningsköket.
- Dimensioneras för att inkludera ett matsalsmöblemang med 12 sittplatser samt plats för soffgrupp.
- Ha en öppen åtkomst till en avgränsad och säker uteplats.

6. Aktivitetsrum, 15m²

Aktivitetsrum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen, skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Ha 3 garderobslängder, á 600mm försedda med hyllplan.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.

7. Tv-rum 1, 20m²

Tv-rum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen, skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Förses med dagsljusinsläpp samt mörkläggning.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.
- Möjliggöra gemensamma aktiviteter.

- Erbjudas en trygg miljö.
- Kunna ställas om och anpassas utifrån behov och aktivitet.
- Uppmuntra till olika slags aktiviteter, ensam eller i grupp, exempelvis möjligt att se på TV, pyssla, baka, spela spel, läsa och koppla av.

8. Tv-rum 2, 20m²

Tv-rum 2 ska:

- Innehar samma krav och funktioner som aktivitetsrum 1.
- Förses med taklyft.

9. Sinnesrum, 15m²

Sinnesrum ska:

- Vara överblickbart.
- Inte förses med dagsljusinsläpp.
- Kunna mörkläggas till fullo.
- Förses med taklyft.
- Ha väggar, inkl. dörr som innehar en total ljudreduktion om R'_w 44dB.

10. Lägenhet 1-6 Lägenhetsrum, ca 24m² inkl. badrum

Lägenhetsrum ska:

- Vara som en vanlig lägenhet, om än i mindre skala.
- Vara förberett för taklyft.
- Ha sol- och insynsskydd samt mörkläggnings.
- Ha minst ett fönster med låg bröstningshöjd (min 400mm).
- Ha plats för inbyggd förvaring för kläder, skor och ytterkläder i form av 600mm garderobslängd med klädstång, fullhöjd.
- Ha plats för förvaringsutrymme till förbrukningsmaterial, i form av 600mm garderobslängd med hyllplan, fullhöjd. Förberett för medicinskåp.
- Ha en lägenhetsskiljande dörr om 11M försedd med trycke och lås.
- Belysning, IT mm. se punkt 9.
- Förses med öppningsbara vridfönster.

11. Lägenhet 1-5 Badrum

Badrummen ska:

- Vara avsedda för duschvagn.
- Vara förberett för taklyft.
- Möjliggöra grundläggande personlig hygien, både på egen hand, och med stöd av personal.
- Ha ett högt förvarings-skåp utan spegel till hygienartiklar, uk, 300 öfg., inrett hyllplan av lackerat träfiber.
- Ha spegel över handfat.
- Ha dusch som är flexibel och som relativt enkelt kan anpassas till den enskildes funktionsförmåga, typ Bano eller likvärdigt.
- Förses med liggande stödhandtag, l:600 i dusch.

- Ha tvättställ som med lätthet kan justeras höjdmässigt.
- Ha wc med dubbla och uppfällbara stödarmar som med lätthet kan justeras höjdmässigt.
- Erbjud trygghet och säker förflyttning.
- Ha en rumsskiljande dörr om 11M.

12. Lägenhet 6 Badrum

Badrummet ska:

- Föreses med badkar.
- I övrigt utformas som badrum i lägenhet 1-5

7. Personalutrymmen

Personalutrymmen ska gå att nå från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet. Personal som vistas här ska upplevas som tillgängliga för brukare och besökare.

1. Omklädningsrum, ca 5m²

Omklädningsrum ska:

- Planeras för ett effektivt flöde.
- Dimensioneras för 12 omklädnings-skåp av typ Z-skåp inkl. sittbänk.

2. RWC/Dusch personal, ca 5m²

RWC/Dusch personal ska:

- Kunna användas som omklädningsrum av en person.
- Ligga i direkt anslutning till omklädningsrum.
- Vara försett med dusch inkl. draperi.

3. Personalrum, ca 12m²

Personalrum ska:

- Ge möjlighet till återhämtning.
- Vara avskilt från verksamheterna.
- Innehålla funktioner för förvaring, beredning och uppvärmning av mat.
- Innehålla vask och diskmaskin.
- Dimensioneras för ett matsalsmöblemang innehållande 6 sittplatser.
- Ha direkt koppling till avskild uteplats. Denna koppling ska även kunna användas som entré för personal.

4. WC Personal, ca 1m²

Bör placeras på ett sätt så att endast personal kommer åt toaletten.

5. Kontor, administration, ca 10m²

Kontorsutrymme ska:

- Utformas för kontorsarbete.
- Inrymma plats för 3 små arbetsplatser i samma rum.
- Möjliggöra sekretesskyddat arbete, muntligt så som skriftligt.

- Ge plats för förvaring av pärmar, administration samt sekretesskyddat material.

6. Jourrum 1, ca 6m²

Jourrum 1 ska:

- Innehålla övernattningsmöjlighet.
- Erbjuder möjlighet till återhämtning.
- Innehålla plats för förvaring av personliga ting under vistelse, i form av en 600mm garderobslängd.

7. Jourrum 2, ca 6m²

Jourrum 2 utförs lika jourrum 1.

8. Tvätt, ca 10m²

Tvätt ska:

- Möjliggöra enkel, säker och rationell hantering av rent och orent gods.
- Inneha installationer som förhindrar oönskad odör att sprida sig ut från rummet.
- Förses med installationer som förhindrar belastningsskador.
- Ha en alternativ flyktväg.
- Innehålla plats för 2 tvättmaskiner (varav en för brukare och en för personal) och 1 torktumlare, samtliga avsedda för professionellt bruk.
- Kunna nås från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet eller personalrum.
- Innehålla plats för skåpsförvaring med tillhörande bänk och vask.
- Innehålla låsbart förvaringskåp för kemikalier så som tvättmedel.

9. Städcentral, ca 10m²

Städcentral ska:

- Inrymma förvaring av städutrustning, förbrukningsartiklar, rengöringsmedel samt städvagn.
- Innehålla tvättmaskin samt torkstativ, avsedda för städmoppar.
- Ha tillgång till utslagsback med varmt och kallt vatten samt avlopp.
- Förses med installationer/teknik som förhindrar och förebygger belastningsskador.

8. Utemiljö

Utemiljön ska:

- Erbjuder ytor för gemenskap och enskildhet.
- Ha platser för odling, träning och arbete (för funktioner se respektive verksamhet).
- På ett diskret sätt erbjuda en med staket/stängsel avgränsad och inhägnad yta.
- Ha belysning och avskärmningar som skapar vägledning och trygghet.
- Erbjuder skugga.

- Ge möjlighet till ett klimatskyddat utrymme för vistelse även vid sämre väder.
- Föreses med väl utformade insynsskydd i form av plank mellan verksamheter.
- Inkludera 1 postlåda, gemensam för verksamheten, som placeras i anslutning till gemensam komplementbyggnad.

1. Korttidsvistelse

Utemiljön i anslutning till korttidsvistelsen ska:

- Ha plats för kompisgunga, vattenlek, sandlåda, lekredskap, odlingslådor och klätterställning.
- Föreses med hårdgjord yta avsedd för 100m² aktivitetsområde.
- Ligga avskild från övriga verksamheter.
- Inneha en sol och insynsskyddad uteplats försedd med serveringsmöblemang för 6 personer.
- Erbjudas gräs/ grönyta,
- Föreses med vattenutkastare på fasad.
- Föreses med förråd, 10m² med plats för förvaring av redskap, försedd med dubbeldörr och inkörningsramp (alternativt ligga i marknivå).
- Föreses med allmänbelysning året om.
- Inneha en variation i växter och träd, växtplanering i likhet med LSS 2, Bjuv 4:4.

2. Daglig verksamhet

Utemiljön i anslutning till daglig verksamhet ska:

- Utformas lika utemiljön i anslutning till korttidsvistelse.

3. Utemiljö Korttidstillsyn/ korttidsvistelse

Utemiljön i anslutning till korttidstillsyn/ korttidsvistelse ska:

- Ha plats för sandlåda, 3 enskilda gungor och en rullstolsgunga, lekredskap, odlingslådor, cykelbana, vattenlek och klätterställning.
- Föreses med förråd, 10m² med plats för förvaring av redskap, försedd med dubbeldörr och inkörningsramp (alternativt ligga i marknivå).
- Ligga avskild från övriga verksamheter.
- Föreses med hårdgjord yta avsedd för 100m² aktivitetsområde.
- Yta för sol och insynsskyddad uteplats försedd med serveringsmöblemang för 6 personer.
- Inkludera tillgänglig gräs/ grönyta med vissa partier innehållande mindre nivåskillnader avsedda för motorikträning.
- Föreses med vattenutkastare på fasad.
- Föreses med allmänbelysning året om.
- Inneha variation i växter och träd, växtplanering i likhet med LSS 2, Bjuv 4:4.

4. Parkering 1

Parkering 1 ska:

- Avse parkeringsplatser för korttidstillsyn/ korttidsvistelse.
- Ha tillgång till parkering med el-laddning.
- Ha plats för 10 parkeringsplatser avsedda för personal, varav en parkeringsplats avsedd för funktionshindrade.
- Ha plats för parkeringsplats till verksamhetsfordon.
- Ska förläggas avskilt från parkering 2.
- Föreses med skyltar vid parkeringsplatser. Textning enl. verksamhet.

5. Parkering 2

Parkering 2 ska:

- Avse parkeringsplatser för korttidsvistelse samt daglig verksamhet.
- Ha tillgång till parkering med el-laddning.
- Ha plats för två parkeringsplatser avsedda för personal.
- Föreses med skyltar vid parkeringsplatser. Textning enl. verksamhet.

6. Cykelparkering

Cykelparkering ska:

- Ha tillgång till el-laddning.
- Ha plats för personalens och verksamhetens cyklar, samt ev. hjälpmedel.
- Förråd kan med fördel placeras i samma byggnad som Miljörum.
- Förläggas så den kan nås från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet.

7. Miljörum

Miljörum ska:

- Vara lättillgängligt för avhämtning av avfall.
- Förläggas med ingång max fem meter från tomtgräns.
- Utföras lika LSS 2, Fastighet Bjuv 4:4.
- Förläggas så det kan nås från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet.

8. Sprinklerscentral

- Kan förläggas i samma byggnad som miljörum alternativt miljörum/förråd.

9. Teknik och övrigt

1. Ytskikt

- Utförs lika LSS 2, Bjuv 4:4.

2. Ljus

Belysningen ska ha de egenskaper som regleras i nationell byggstandard samt, i förhållande till brukares behov, uppfylla följande krav:

- Ljusstyrka, ljusfärgton enligt krav.
- Belysningen ska ha energisparfunktion då den inte används/ behövs.
- Belysningen ska ingå i en helhet tillsammans med arkitektur, färgsättning och inredning.
- Belysningsuttag för dekorationer och pynt vid utvalda fönsterbänkar och ovanför fönster.
- Belysningsstyrka som är dimbar med funktionen push-button dimmer och enkelt kan regleras.
- I allmänhet gäller manuellt styrd belysning.
- Miljöbelysning ska beaktas och projekteras i samråd med verksamheten.

3. Ventilation/ värmesystem

- Ventilation ska styras med luftkvalitetsgivare i de gemensamma lokalerna.
- Temperaturen ska regleras centralt.
- Värme tillförs med golvvärme, radiatorer undviks.
- Rumsgivare som placeras oåtkomligt.
- Ventilationssystemet ska leverera kyla, vilket innebär svalare luft än uteluften.

4. Lås- och larmsystem

- Verksamheterna ska vara nyckelfria avseende såväl passage som övrigt.
- Sprinkler och utrymningslarm samt övriga installationer utförs enligt gällande brandkrav.
- Brandcentral ska inneha kvittensfunktion som vidarekopplas till SOS.
- Låssystem ska planeras i samråd med verksamheten.

5. IT/ EL

- Byggnaden ska förses med fiber till hela verksamheten, dels kommunens svartfiber samt allmän åtkomst till det publika nätverket.
- Det är nödvändigt att telefonin fungerar, verksamheten måste utrustas med signalförstärkare om så krävs. Telefon ska vara kopplad till kommunens växel och dator till kommunens intranät.
- Byggnaden ska tillhandahålla möjligheten för personal att nå verksamhetssystem via både trådbundet som trådlöst nätverk.
- I anslutning till personalutrymme ska finnas avsedd plats för handenheter där de kan laddas och förvaras säkert (laddningsrum).
- Det ska finnas utrymme med nätverks/ datauttag för kopiering.
- Anslutningar och uttag placeras lättåtkomligt och går i största möjliga mån att dölja.
- Inbyggd hörslina ska finnas.

6. Beredskap/ Brand

- Installationen av larm för såväl brand, skalskydd och individ samt IT-nätverk ska ha redundans via batteri, UPS eller likande.

- Orienteringstavlor placeras i anslutning till samtliga entréer.
- Erforderlig mängd brandsläckare placeras där så lämpas.

ÄNDRINGS- OCH TILLÄGGSARBETE (ÄTA) Beställning

ÄTA nummer:

Projekt:

Datum:

Beskrivning av ÄTA:

.....
.....
.....
.....

Kostnaden för ÄTA beslutas till ett fast belopp om : kr inklusive byggherrens påslag.

Kostnaden för ÄTA är bedömd utefter bilagd budget och slutlig kostnad redovisas efter utförd åtgärd.

Kostnaden för ÄTA är ej uppskattad och utförs med löpande räkning och kostnaden redovisas efter utförd åtgärd

Kostnaden läggs på hyran som beräknas genom en annuitetsavskrivning under kvarvarande avtalstid med ränta 8 % och restvärde 0 kr.

Kostnaden direktbetalas av hyresgästen. Fakturan skickas till hyresgästen som en engångshyra.

Tillträdesdagen påverkas. Kommentar:.....

Ägare till ändringen eller tilläggsarbetet.

Hyresvärd

Hyresgäst

Ansvar och kostnad för drift av ändringen eller tilläggsarbetet.

Hyresvärd

Hyresgäst

Ansvar och kostnad för underhåll och utbyte av ändringen eller tilläggsarbetet.

Hyresvärd

Hyresgäst

Hyresgästen är återställningsskyldig

Ovan beställes härmed:

Underskrift:.....

Nanmförtydligande:.....

GRÄNSDRAGNINGSLISTA INVESTERING – LSS Boende

Bilaga 7

Avser	Hyresavtal nr 40202 0100 00	i fastigheten, ort Brogårda 8:7, Bjuv
Hyresvärd	Hemsö Nackavillan AB	Personnr/orgnr 559079-7600
Hyresgäst	Bjuvs Kommun	Personnr/orgnr 212000-1041

Allmänt

Denna gränsdragningslista är en underbilaga till Projektgenomförandebilagan, Bilaga 6 och avser enbart att reglera ansvaret för investeringar som ska ske under den tid som Projektgenomförandebilagan äger tillämpning. Av bilagorna Teknisk beskrivning, Typrumsbeskrivning och Typritningar framgår vilka investeringar som ingår i avtalet.

Ansvar för underhåll och utbyte av det objektet som tillförs framgår av Gränsdragningslista förvaltning, Bilaga 3 till hyresavtalet.

Definition:

Investering: Med investering avses att stå kostnaden för att objektet tillförs lokalen för första gången.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

	Investering		Kommentar
	HV	HG	
VA, TOMT			
Ledningssystem	X		
Brunnar	X		
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor, asfalt)	X		
Grusade ytor	X		
P-platser inklusive markeringar	X		
Utrustning för bilparkeringsplatser (t ex elstolpar)	X		Förberedelse för laddstolpar med tomrör i HV's åtgående. Laddstolpar/laddboxar åligger HV
Utrustning för cykelparkering på tomt	X		
Inhägnader, grindar, stängsel	X		
Belysningsarmaturer på tomt	X		
Lampor, lysrör och dylikt	X		
Papperskorgar fast monterad		X	
Återvinningsstation, kärl		X	Miljörum utförs av HV
Uteplats	X		
Trädgårdsmöbler fast monterade	X		
Trädgårdsmöbler lösa		X	
Skyltar på tomt		X	
Flaggstänger		X	
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)		X	
Konstverk på tomt och fasader		X	
Övrig fast utrustning på tomt	X		HV åtagande framgår av situationsplan
TRÄDGÅRD			
Planteringar (t ex blomrabatter)	X		
Buskar, träd, häckar	X		
Gräsytor ej konstgräs	X		
BYGGNAD UTVÄNDIGT			
Tätskikt	X		
Takbeläggning	X		
Takavvattning	X		
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	X		
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	X		
Övrigt yttertak	X		
Parabolantenn		X	
Papperskorgar på fasader		X	
Skyltar på fasader		X	
Utvändiga fläkthus	X		

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Investering		Kommentar
	HV	HG	
FASADER			
Fasadytor	X		
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar utvändigt	X		
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar invändigt	X		
Fönsterglas	X		
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)		X	
Solavskärmning utvändigt	X		Det som krävs för miljöcertifiering
Belysningsarmaturer på fasad	X		
Lampor, lysrör och dylikt	X		
ENTRÉER			
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)	X		
Automatisk dörröppnare	X		
Låscylinder och nycklar		X	
Passersystem, skalskydd, porttelefon		X	
Inbrottslarm		X	
Lastkaj, varumottagning	X		
BYGGNAD INVÄNDIGT			
Stomme	X		
Dörrar, glaspartier	X		
Låscylinder och nycklar		X	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen		X	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal		X	
Skyltar	X		Ej verksamhetsanknutna skyltar, t ex utrymning och hänvisning till driftsfunktioner
YTSKIKT			
Golv	X		
Tak	X		
Väggar	X		
INREDNING			
Boenderum, möbler		X	
Köksutrustning/vitvaror fast monterad	X		
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex Micro)		X	
Sanitetsgods	X		
Duschväggar	X		
Tvättmaskin/Torktumlare i Tvättstuga/Städ	X		
Övrig inredning och inredningsdetaljer i boenderum		X	
Taklyft		X	Utrustning för taklyft åligger HG. Förberedelse åligger HV.
Lös monterad konst		X	
Lös inredning i matsal		X	
Fast monterad utrustning i matsal	X		
Omklädningsskåp		X	
Mörkläggning invändigt, manuell och/eller motorstyrd		X	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Motorstyrd mörklägning i 1 st lägenhet (Korttidsvisterie Vuxna)	X		
Personalmöbler		X	
Kontorsmöbler		X	
Kassaskåp		X	
Vitvaror i Tvättstuga/Städ, Tvätt. och torkutrustning	X		Se ovan.
Medicinskåp, medicinkylskåp, Spoldesinfektor och liknande utrustning		X	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Investering		Kommentar
	HV	HG	
VVS OCH VENTILATION			
Pumpar	X		
Golvbrunnar	X		
Sanitetsgods	X		
Vattenledningar/avloppsledningar	X		
Tappkranar och termostatblandare	X		
Reglerutrustning	X		
Kanalsystem för luftbehandling	X		
Fläktaggregat	X		
Ventilationsdon	X		
Filter (för luftbehandling)	X		
Värmeledningssystem	X		
Värmeväxlare	X		
Imkanal kök	X		
Boendesprinkler	X		Korttidsvistelse Vuxna/Barn
ELINSTALLATIONER			
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	X		
Kraftledningar (även på tomt)	X		
Transformatorer (högspänningsanläggning)	X		
El centraler	X		
Armaturer allmänbelysning (inkl. HF-don)	X		
Armaturer platsbelysning (inkl. HF-don)		X	
Armaturer miljöbelysning (inkl. HF-don) (t ex vid konst, växter)		X	
Eluttag utvändiga, invändiga	X		
LARM			
Driftlarm för fastighetens tekniska system	X		
Inbrottslarm		X	
Överfallslarm		X	
Trygghetslarm		X	
Nödsignalsystem WC/RWC	X		
Kallelsesignalsystem		X	
BRAND			
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete			
TELE, RADIO/TV, DATA			
Kanalisation, tele/data	X		
Ledningsnät, data/bredband	X		
Telefoner/televäxel		X	
TV-digitalbox		X	
Kabel-TV		X	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Projektgenomförandebilaga - Nybyggnad

Bilaga 6

Avser	Hyresavtal nr 40202 0100 00	I Fastigheten, Ort Brogårda 8:7, Bjuv
Hyresvärd	Hemsö Nackavillan AB	Personnr/orgnr 559079-7600
Hyresgäst	Bjuvs Kommun	Personnr/orgnr 212000-1041

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

1 Bakgrund och syfte

- 1.1 Hyresvärden ska uppföra en ny byggnad, "**Projektet**", i vilken Hyresgästen ska hyra den lokal, "**Lokalen**", som framgår av Hyresavtalet. Parterna är överens om att byggtreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling "**LOU**" se därvid punkt 3.3 nedan.
- 1.2 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.
- 1.3 Hyresgästen är en myndighet som omfattas av lag (2007:1091) om offentlig upphandling, "**LOU**", samt därtill hörande förordningar.

2 Omfattning

- 2.1 Denna bilaga reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras rättigheter och skyldigheter från och med Hyresavtalets undertecknande, under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställda Lokalen. Denna bilaga med underbilagor beskriver dessutom den produkt som Hyresvärden åtagit sig att utföra. Denna bilaga upphör att gälla vid tillträde enligt Hyresavtalet. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar, fram till dess att alla anmärkningar enligt tillträdessyn är åtgärdade.

Denna bilaga inkluderar följande underbilagor:

- 5 Ritning med planlösning, övriga programhandlingar tex fasader, situationsplan, landskap

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 7 Gränsdragningslista Investering
- 8 Blankett för överenskommelse om ÄTA
- 9 Hyresgästens lokal- och funktionsprogram LSS Verksamhet proj 3

Hyresvärden ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt ovan angivna handlingar, "**Handlingarna**":

Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, för att definiera produkten, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

Om specifikt utförande inte anges i Handlingarna ska den generella kvalitetsnivån i Handlingarna utgöra utgångspunkten för Hyresvärdens åtagande

- 2.2 I samband med färdigställande av Lokalen kan Hyresvärden upprätta handlingar som redovisar Lokalens slutliga utformning och skick. Efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna (som ska undertecknas av behöriga firmatecknare) ska dessa handlingar gälla istället för de ovan angivna bilagorna såvitt avser Lokalens utformning och skick.

3 Organisation

- 3.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Lokalen och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärden respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive Part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

- 3.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: Damir Ibrahimovic
Telefon: 042-458 51 41
E-post: damir.ibrahimovic@bjuv.se

Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: Jonas Carlsten
Telefon: 070-1937930
E-post: jonas.carlsten@hemso.se

- 3.3 Hyresvärden kan i Projektet komma att utse en byggprojektledare, som delvis kommer att ha kontakt med Hyresgästen för Hyresvärdens räkning. Byggprojektledaren har dock inte, om inte Hyresvärdens ombud skriftligen meddelar annat, fullmakt att ingå överenskommelser angående iordningställandet av lokalen och därmed sammanhängande frågor såsom ändringar, tillägg eller avgående arbeten.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 3.4 Det noteras att Hyresgästen inom ramen för hyresförhållandet inte har någon avtalsrelation med entreprenör(er) i Projektet. Kontakter mellan entreprenör och Hyresgästen ska ske genom Hyresvärden. Hyresgästen äger inte träffa separata avtal med Hyresvärdens entreprenör(er) avseende förhållanden som rör lokalen om inte Hyresvärden skriftligen har godkänt detta.

4 Upphandling och entreprenadavtal

Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärden ska ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden, ”**Entreprenadavtalet**”. Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minst omfatta följande handlingar:

Entreprenadavtal med underbilagor med minst:

- (i) Gränsdragningslista investering emellan Hyresvärd och Entreprenör
- (ii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter
- (iii) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge
- (iv) Ramhandlingar som beskriver produkten, beroende på val av upphandlingsform
minst
 - a. Teknisk Beskrivning
 - b. Typrumsbeskrivning
 - c. Planritningar, fasader, mm programhandlingar A
- (v) Kvalitets- och miljökrav
- (vi) Beskrivningar av Hyresvärdens eller Hyresgästens kommande sidoentreprenad

Som utgångspunkt är Hyresvärden ansvarig för framtagande av ovan angivna handlingar, i samverkan med Hyresgästen.

- 4.1 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 4.2 - 4.10 nedan.
- 4.2 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling (”LOU”) ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt, kommer att fatta tilldelningsbeslutet. I förfrågningsunderlaget skall framgå att entreprenaden kommer överlåtas på Hyresvärden, efter att Hyresgästen meddelat tilldelning.
- 4.3 Det förfrågningsunderlag som Hyresvärden tar fram ska inkludera bl.a. ”skall-krav”. Hyresgästen ska granska och godkänna samtliga förfrågningsunderlag avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbudsförfarande. Hyresgästen ska, från mottagandet av handlingarna, ha 7 arbetsdagar på sig för att granska förfrågningsunderlagen. För det fall Hyresgästen inte svarar Hyresvärden inom denna frist ska Hyresgästen anses ha godkänt handlingarna.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 4.4 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha 7 arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.
- 4.5 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan frågorna besvaras, under förutsättning att frågorna inte endast är av administrativ karaktär.
- 4.6 Hyresgästen och Hyresvärden ska gemensamt öppna och protokollföra mottagna anbud. Hyresgästen kontrollerar "skall-krav", varefter Hyresvärden gör en slutlig utvärdering av de inkomna anbuden samt ger sitt skriftliga godkännande till val av anbudsgivare innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs av Hyresgästen. Hyresvärdens godkännande enligt denna punkt ska meddelas Hyresgästen inom 7 arbetsdagar från det att samtliga anbud utvärderats av båda Parter.
- 4.7 För det fall inkomna anbud överstiger Hyresvärdens och Hyresgästens budget för entreprenaden eller om det föreligger andra sakliga skäl för att avbryta upphandlingen, ska Hyresgästen på Hyresvärdens begäran avbryta upphandlingen innan tilldelningsbeslut meddelats. Om upphandlingen avbryts enligt denna punkt och Parterna inte avser att göra en ny upphandling har Hyresvärden rätt att säga upp Hyresavtalet. Uppsägning får dock inte ske förrän Parterna i möjligaste mån undersökt möjligheterna till att genomföra en ny upphandling. Vid uppsägning enligt denna punkt ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för samtliga dennes kostnader i anledning av planerandet och genomförandet av åtgärder enligt denna bilaga, Hyresavtalet och Entreprenadavtalet, vilket bl.a. omfattar kostnader för projektering och upphandling
- 4.8 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärden.
- 4.9 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 4.10 För det fall tilldelningsbeslutet begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje man ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter och tredje man ska gemensamt tas fram och godkännas av båda Parterna.

Sign
Hyresvärd Hyresgäst

--	--

5 Tillträde

- 5.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i kontraktsformuläret. Preliminär tillträdesdag förutsätter att Hyresvärden i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna senast 2021-06-30, och ska vid försening flyttas fram i motsvarande mån, såvida längre förlängning inte erfordras med hänsyn till de entreprenadarbeten som påverkas därav.

Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast 6 månader i förväg.

Ett försenat tillträde till Lokalen ger inte Hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid.

För det fall Tillträdesdagen, i enlighet med bestämmelserna i denna bilaga, flyttas fram ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån, om Hyresvärden begär det och under förutsättning att hyrestidens slut skriftligen regleras i ett tilläggsavtal.

- 5.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 7 (ÅTA-arbeten), punkten 8 (Besked från Parterna), i punkten 9 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll.

Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

- 5.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 7 ÅTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på andra orsaker som anges i punkten 7.8 nedan, punkten 8 (Besked från Parterna), eller punkten 9 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlagga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undviker försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked/interimistiskt slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlagga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad utifrån total hyra multiplicerat med tillträdd yta dividerat med total yta.

- 5.4 Hyresgästen är medveten om att olika former av störningar kommer uppkomma i samband med genomförandet av Projektet. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten eller annan ersättning till följd av genomförandet av Projektet. Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 5.5 Skulle av Hyresvärden meddelad definitiv tillträdesdag enligt punkt 5.1 ovan inträffa senare än preliminär tillträdesdag på grund av omständighet som Hyresvärden råder över eller ansvarar för, är Hyresgästens eventuella anspråk på ersättning för kostnader som föranletts av en sådan försening begränsade till ett vites- eller skadeståndsbelopp. Vitets eller skadeståndets storlek kommer att fastställas i relation till det vites- eller skadeståndsbelopp som Hyresvärden har rätt till enligt tecknat entreprenadavtal. Ersättning utges till Hyresgästen när vites- eller skadeståndsbelopp erlagts av Hyresvärdens byggentreprenör enligt entreprenadavtalet. Parterna är överens om att Hyresvärden åtar sig att, i samråd med Hyresgästen, verka för att avtalade viten utbetalas, men att alla kostnader som Hyresvärden ådrar sig med anledning av en sådan tvist, ska dras från utvunnet vites- eller skadeståndsbelopp innan det betalas ut till Hyresgästen. Hyresvärden ska inte anses ansvara för omständighet som berättigar anlitad entreprenör till tidsförlängning enligt tecknat entreprenadavtal, såvida tidsförlängningen inte beror på Hyresvärdens vårdslöshet.

6 Hyresgästmöten

- 6.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att vid behov kalla Hyresgästen till möten, "**Hyresgästmöten**". Parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse Parterna emellan. Det åligger respektive Part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.
- 6.2 Projektets budget ska kontinuerligt följas upp. Vid varje Hyresgästmöte ska en ekonomisk avstämning göras.
- 6.3 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom 7 arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

7 ÄTA-arbeten

- 7.1 Parterna har fram till tillträdet rätt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten "**ÄTA**".

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 7.2 Hyresvärden ska efter besked eller förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet om ÄTA. Hyresvärden är skyldig att utreda förutsättningarna för ÄTA endast efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna. En utredning innefattar, om inte annat anges i överenskommelsen, projektering och beräkning av tids- och konsekvenserna av eventuell ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 7.5 nedan.
- 7.3 Om Hyresvärden ska genomföra en utredning av förutsättningarna för ÄTA ska Hyresgästen kontant ersätta Hyresvärden för dennes självkostnader (alla externa kostnader) för utredningen samt påslag för Hyresvärdens interna kostnader om 10 % av den externa självkostnaden. Efter begäran från Hyresgästen ska Hyresvärden i förväg tillhandahålla en uppskattning av kostnaderna för utredningen. Hyresgästen äger när som helst avbryta utredningen genom att skriftligen meddela Hyresvärden det. Om så sker ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.
- 7.4 Om en utredning har skett är inte Hyresvärden eller Hyresgästen skyldig att träffa överenskommelse om ÄTA. Hyresvärdens rätt att neka till en efterföljande överenskommelse förutsätter dock sakligt skäl. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 7.5 Överenskommelse om ÄTA ska för att vara gällande träffas skriftligen enligt bifogade ÄTA-blankett, bilaga 8.

Av överenskommelsen ska bl.a. framgå om kostnaden för ÄTA ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om den ska direktbetalas kontant av Hyresgästen. Parterna kan i överenskommelsen besluta om en fast ersättning. I så fall ska alltid ett tillägg om 10 procent beräknat på den fasta ersättningen påföras Hyresgästen (detta utgör ersättning för Hyresvärdens internkostnad). Om det inte träffas någon särskild överenskommelse om fast ersättning ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes självkostnader (alla externa kostnader) för arbetet. Sådana kostnader inkluderar bland annat kostnader för material, projektering, arbete, hjälpmedel, underentreprenörer och samordning på arbetsplatsen. Därutöver ska Hyresgästen till Hyresvärden erlagga ersättning för Hyresvärdens interna kostnader. Denna kostnad ska utgöras av ett påslag om 10 procent beräknat på den externa självkostnaden.

Om en ändring eller tillägg medför en besparing för Hyresvärden, ska besparingen tillkomma Hyresgästen endast i det fall denna kan kvittas mot ändring eller tillägg som leder till ökade kostnader.

- 7.6 Väljer hyresgästen alternativet att ÄTA ska erläggas som ett tillägg på hyran utgår 8 % påslag på annuitetsmodellen på hela avtalstiden som ett hyrespåslag.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 7.7 Under Projektets gång kommer förändringar att tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästen och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöten.
- 7.8 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Kostnaden för sådan ändring ska regleras i enlighet med vad som framgår ovan i denna punkt.
- 7.9 Så snart Hyresvärden har haft kostnad (även delkostnad) som ska direktbetalas enligt ÄTA-blankett äger Hyresvärden fakturera Hyresgästen, varvid en betalningstid om 30 dagar ska tillämpas. Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden kan komma att vänta till efter tillträdesdagen med att avsända faktura. Betalningsskyldighet för Hyresgästen för utredning av eventuell ÄTA samt för beställd ÄTA är att betrakta som hyra (som betalas vid ett tillfälle om inte annat anges).
- 7.10 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats, ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

8 Besked från Parterna

- 8.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter utan dröjsmål, i förhållande till Beskedstidplan, lämnas i alla verksamhets-specifika frågor till Hyresvärdens ombud. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen (eller om sådan inte har upprättats) ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom 7 arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 8.2 Om besked inte lämnas inom 7 arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.
- 8.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästs-specifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, [i enlighet med vad som anges i Beskedstidsplanen,] tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 7 ovan.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

9 Hyresgästens egna arbeten

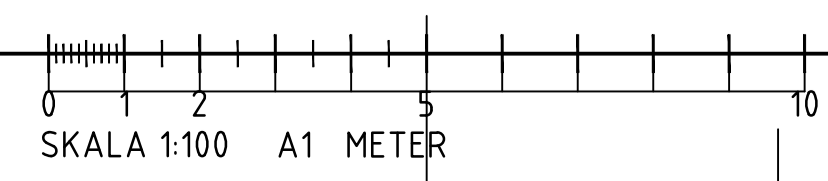
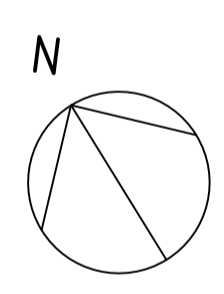
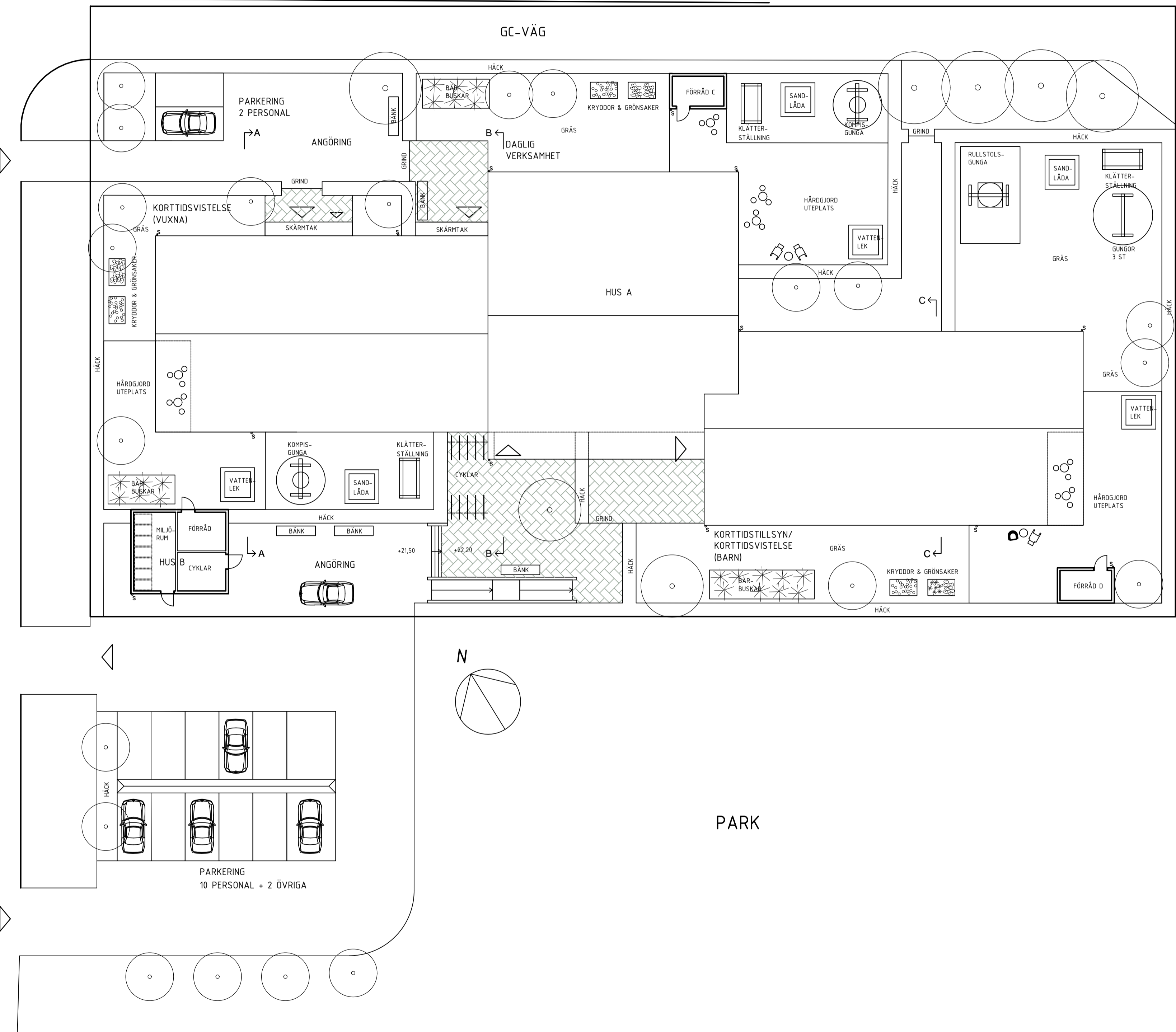
- 9.1 Förutsatt Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande äger Hyresgästen rätt att utföra egna arbeten inom Lokalen, nedan **"HG-arbeten"**, i enlighet med upprättad tidplan. I det fall att godkännande ges skall Parterna skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne har använder korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av lokalen.
- 9.2 I det fall Hyresvärden godkänner att HG-arbeten får utföras ansvarar Hyresgästen också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena skall utföras skall avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärden att samordna arbetena inom Projektet med HG-arbetena. Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens och eventuell byggarbetsmiljösamordnares instruktioner rörande samordning av arbeten och arbetsmiljö.

10 Tillträdessyn

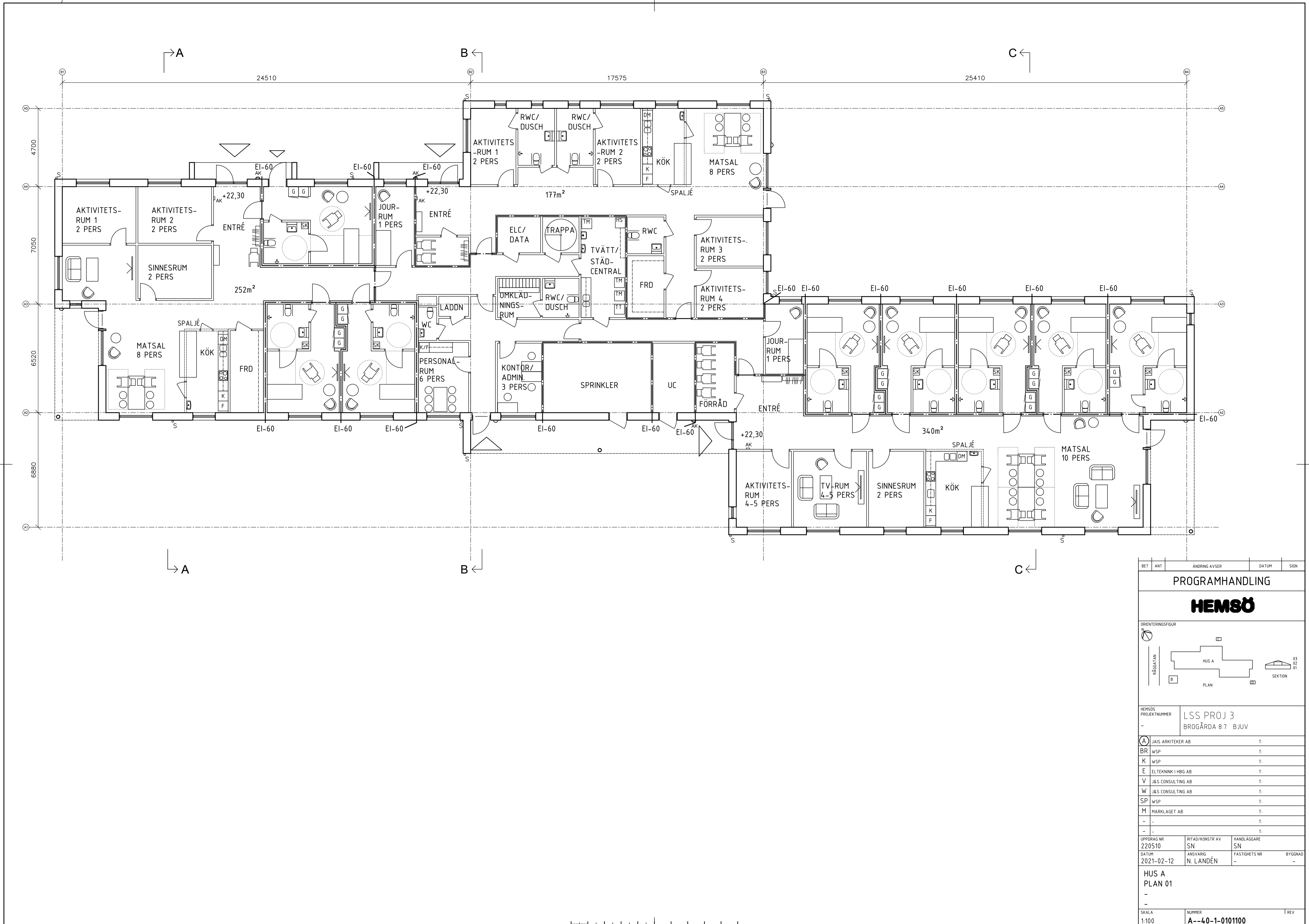
Parterna ska i samband med tillträdet genomföra en tillträdessyn. Denna tillträdessyn är inte att likställas med den eller de slutbesiktningar som Hyresvärden genomför med dennes entreprenör. Det noteras att det i särskilda bestämmelser anges att Hyresgästen godtar vissa provisoriska anordningar, injusteringsarbeten m.m.

Sign

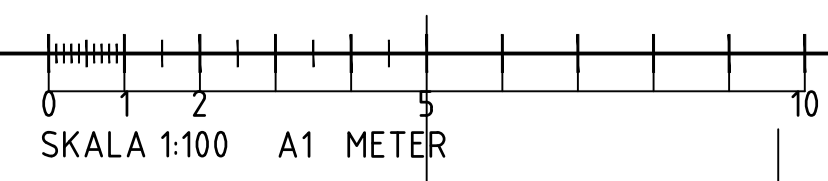
Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

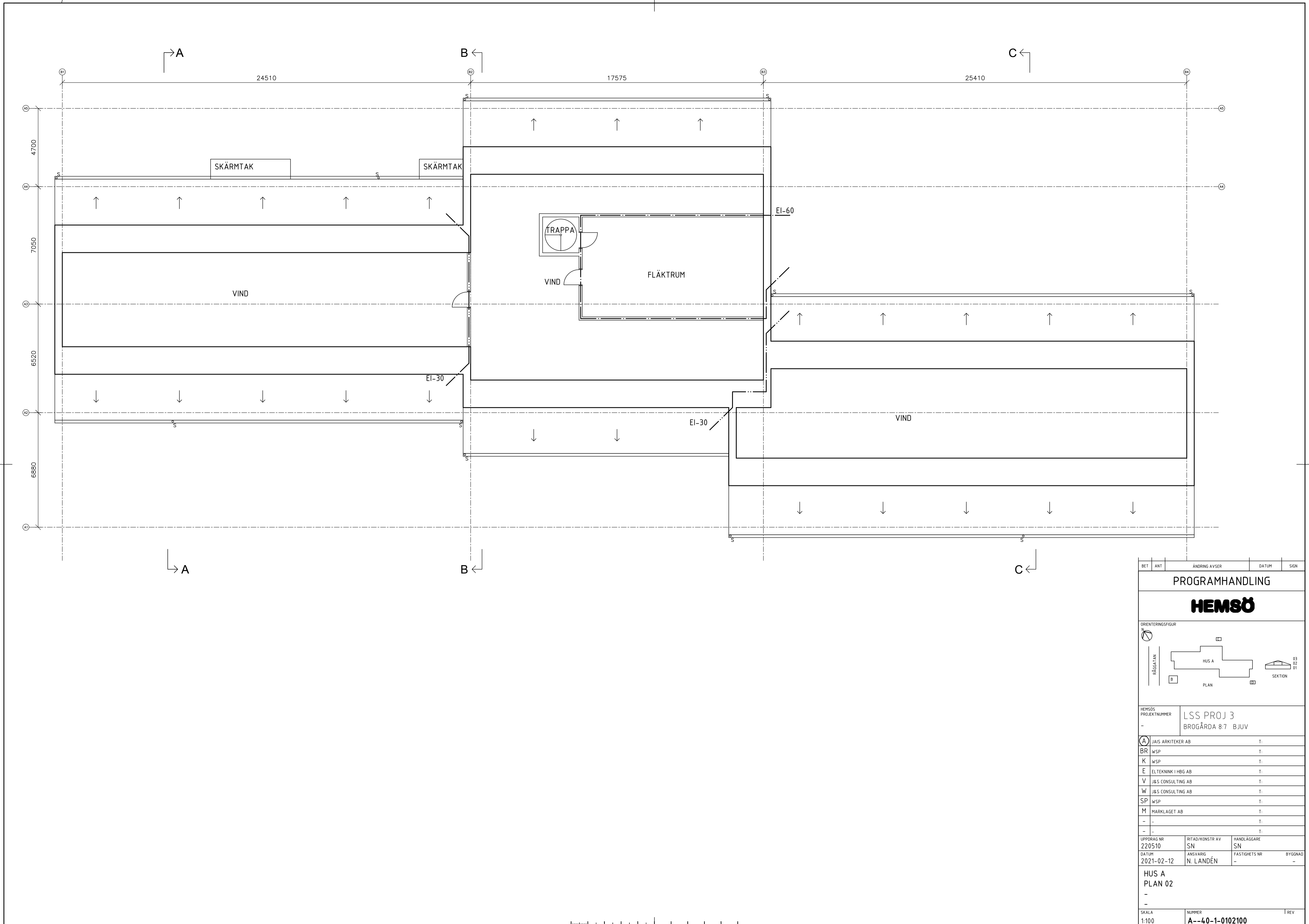


BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
PROGRAMHANDLING				
HEMSÖ				
ORIENTERINGSGIFUR				
HEMSÖS PROJEKTNUMMER		LSS PROJ 3 BROGÅRDA 8:7 BJUV		
Ⓐ	JAIS ARKITEKER AB			T:
BR	WSP			T:
K	WSP			T:
E	ELTEKNIK I HBG AB			T:
V	J&S CONSULTING AB			T:
W	J&S CONSULTING AB			T:
SP	WSP			T:
M	MARKLAGET AB			T:
-				T:
-				T:
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE		
220510	SN	SN		
DATUM	ANSVARIG	FASTIGHETS NR	BYGGNAD	
2021-02-12	N. LANDÉN	-	-	
SITUATIONSPLAN				
-				
-				
SKALA	NUMMER	REV		
1:100	A--04-1-0101100			
ORIGINALFORMAT: A1	DISCIPLIN: -	PLAN: -		

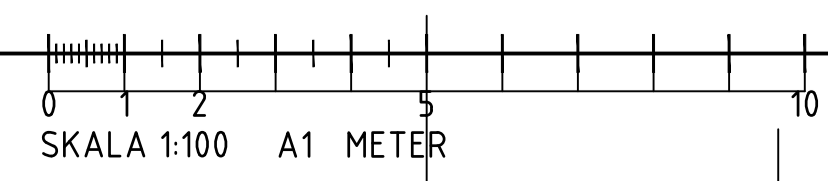


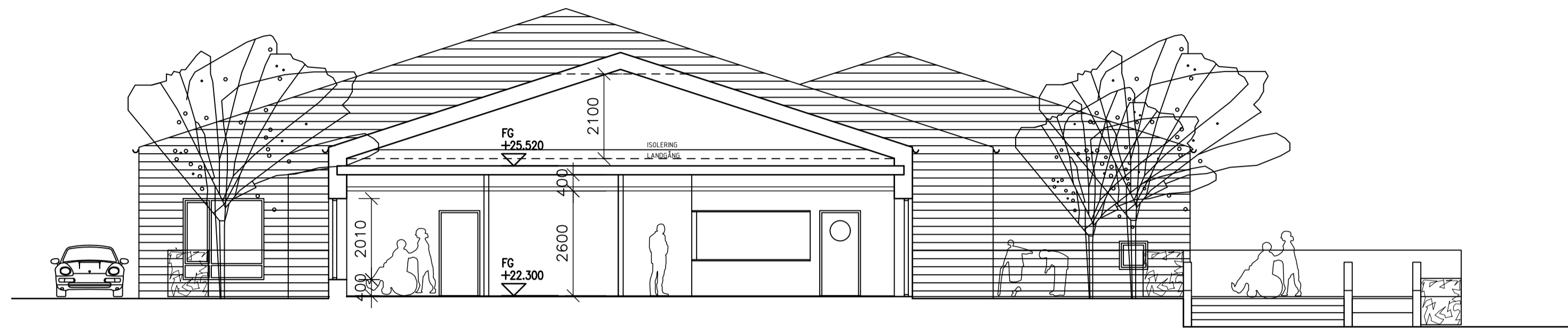
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
PROGRAMHANDLING				
HEMSÖ				
ORIENTERINGSGIFUR				
HEMSÖS PROJEKTNUMMER		LSS PROJ 3 BROGÅRDA 8:7 BJUV		
Ⓐ	JAIS ARKITEKER AB	T:		
BR	WSP	T:		
K	WSP	T:		
E	ELTEKNIK I HBG AB	T:		
V	J&S CONSULTING AB	T:		
W	J&S CONSULTING AB	T:		
SP	WSP	T:		
M	MARKLAGET AB	T:		
-	-	T:		
-	-	T:		
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE		
220510	SN	SN		
DATUM	ANSVARIG	FASTIGHETS NR	BYGGNAD	
2021-02-12	N. LANDÉN	-	-	
HUS A PLAN 01				
SKALA	NUMMER	REV		
1:100	A--40-1-0101100			
ORIGINALFORMAT: A1		DISCIPLIN:	PLAN:-	



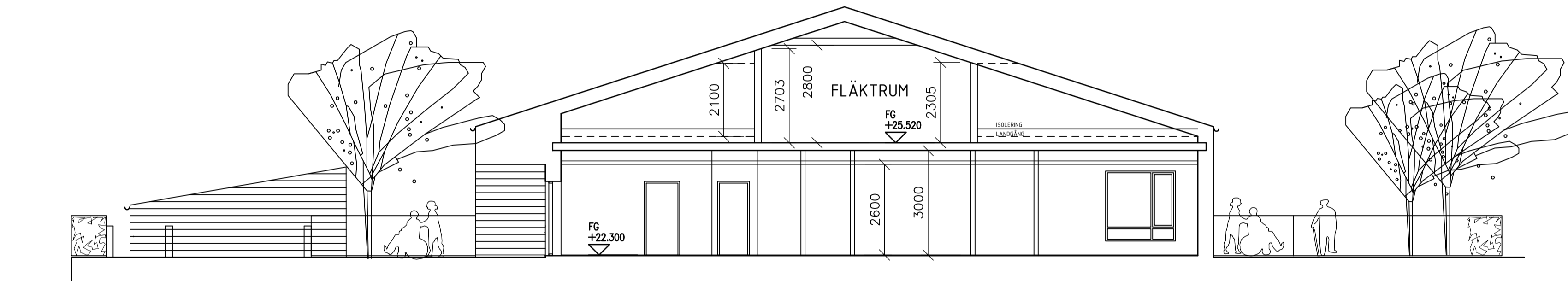


BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
PROGRAMHANDLING				
HEMSÖ				
ORIENTERINGSGIFUR				
RÄGGÅTAN		HUS A		03 02 01
PLAN		SEKTION		
HEMSÖS PROJEKTNUMMER		LSS PROJ 3 BROGÅRDA 8:7 BJUV		
Ⓐ	JAIS ARKITEKER AB	T:		
BR	WSP	T:		
K	WSP	T:		
E	ELTEKNIK I HBG AB	T:		
V	J&S CONSULTING AB	T:		
W	J&S CONSULTING AB	T:		
SP	WSP	T:		
M	MARKLAGET AB	T:		
-	-	T:		
-	-	T:		
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE		
220510	SN	SN		
DATUM	ANSVARIG	FASTIGHETS NR	BYGGNAD	
2021-02-12	N. LANDÉN	-	-	
HUS A PLAN 02				
SKALA	NUMMER	REV		
1:100	A--40-1-0102100			
ORIGINALFORMAT: A1		DISCIPLIN: -		PLAN: -

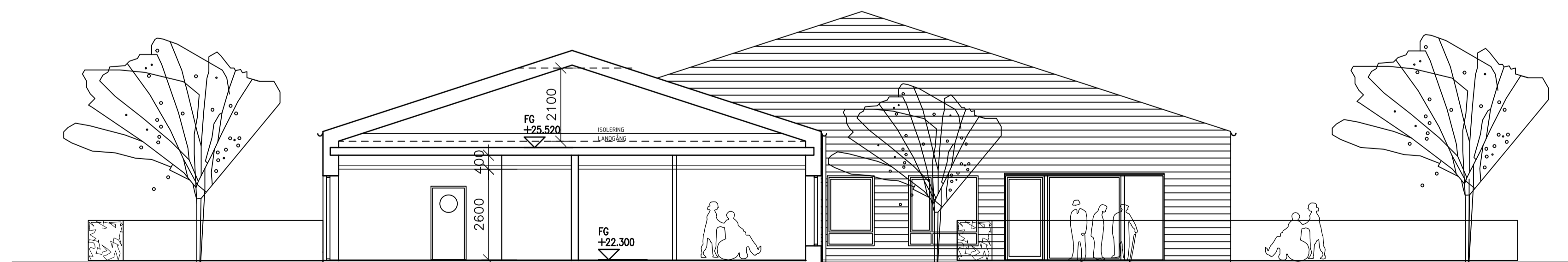




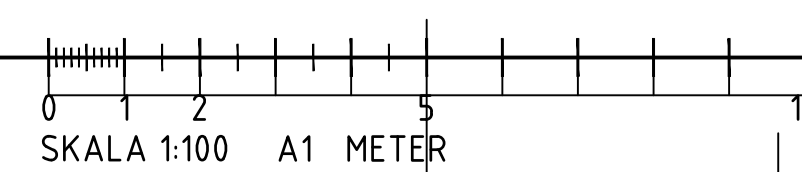
SEKTION A-A



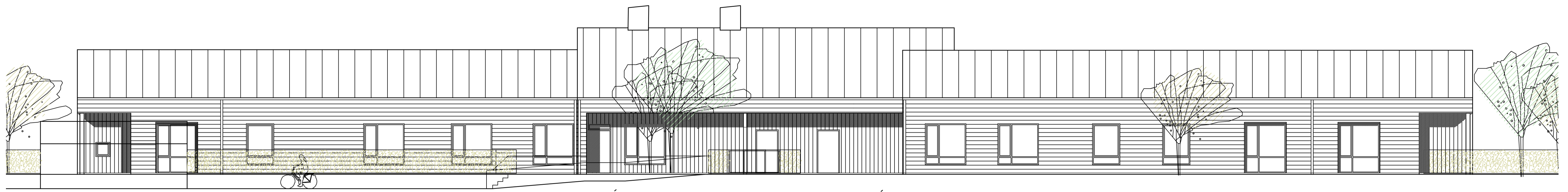
SEKTION B-B



SEKTION C-C



BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
PROGRAMHANDLING				
HEMSÖ				
ORIENTERINGSGIFUR				
HEMSÖ PROJEKTNUMMER		LSS PROJ 3 BROGÅRDA 8:7 BJUV		
Ⓐ	J&S ARKITEKER AB			T:
BR	WSP			T:
K	WSP			T:
E	ELTEKNIK I HBG AB			T:
V	J&S CONSULTING AB			T:
W	J&S CONSULTING AB			T:
SP	WSP			T:
M	MARKLAGET AB			T:
-	-			T:
-	-			T:
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE		
-	-	-		
DATUM	ANSVARIG	FASTIGHETS NR	BYGGNAD	
2000-00-00	-	-	-	
HUS A SEKTIONER A-A B-B C-C				
-				
-				
SKALA	NUMMER	REV		
1:100	A--40-2-0101100	-		
ORIGINALFORMAT: A1		DISCIPLIN: -		PLAN: -



FASAD MOT SYDVÄST

ENTRÉ PERSONAL

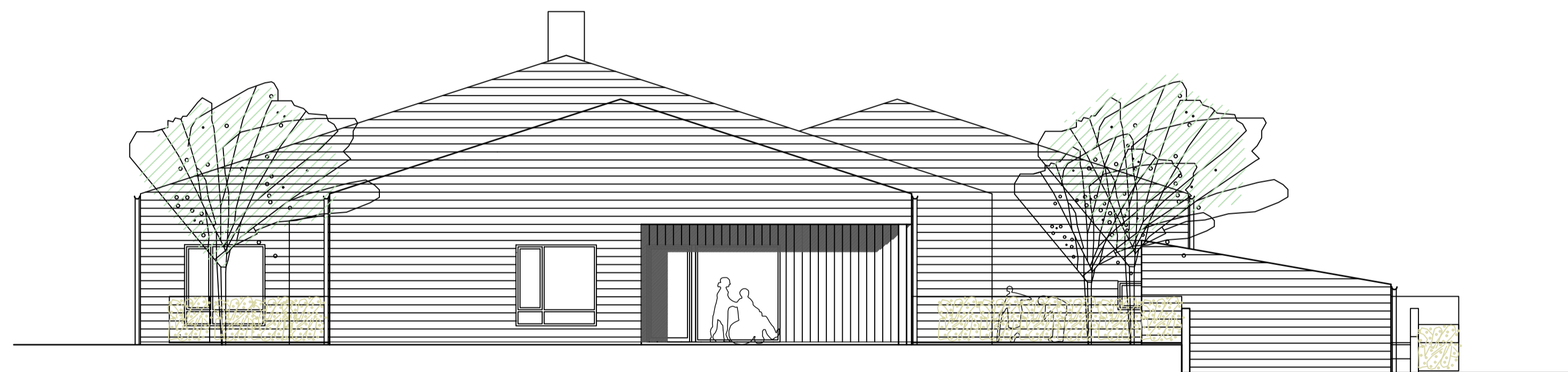
ENTRÉ KORTTIDSVISTELSE/
KORTTIDSTILLSYN (BARN)



FASAD MOT NORDÖST

ENTRÉ DAGLIG
VERKSAMHET

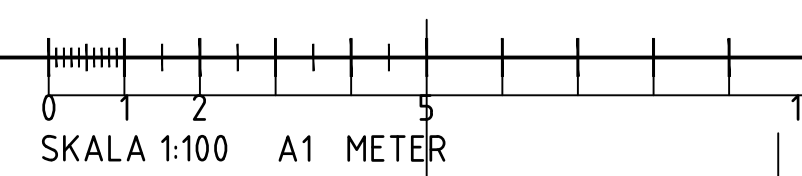
ENTRÉ KORTTIDSVISTELSE
(VUXNA)



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDÖST



BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
PROGRAMHANDLING				
HEMSÖ				
ORIENTERINGSGIFUR				
HEMSÖS PROJEKTNUMMER		LSS PROJ 3 BROGÅRDA 8:7 BJUV		
Ⓐ	J&S ARKITEKER AB			T:
BR	WSP			T:
K	WSP			T:
E	ELTEKNIK I HBG AB			T:
V	J&S CONSULTING AB			T:
W	J&S CONSULTING AB			T:
SP	WSP			T:
M	MARKLAGET AB			T:
-				T:
-				T:
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE		
DATUM	ANSVARIG	FASTIGHETS NR	BYGGNAD	
2000-00-00				
HUS A FASADER				
SKALA	NUMMER	REV		
1:100	A--40-3-0101100			
ORIGINALFORMAT: A1		DISCIPLIN: -	PLAN: -	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD

Bilaga 4

Avser	Hyreskontrakt nr 40202 0100 00	i fastigheten, ort Brogårda 8:7 del av, Bjuv
Hyresvärd	Hemsö Nackavillan AB	Personnr/orgnr 559079-7600
Hyresgäst	Bjuvs Kommun	Personnr/orgnr 212000-1041

Generellt

Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778, ställer krav på ägare och nyttjanderättshavare att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av både teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla lagens krav måste ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas.

Detta dokument utgör grund för att klarlägga ansvarsområden avseende drift och underhåll av de brandtekniska installationerna som ingår i Hyresvärdens "HV" och Hyresgästens "HG" brandskydd. För att klarlägga ansvarsförhållandena beskrivs under varje rubrik följande:

- Ansvarig för installationen och eventuell uppdelning av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Hur och vilket underhåll som bedrivs och/eller vilka kontroller som görs,
- Hur ofta underhållet/kontrollerna genomförs,
- Vem som utför underhållet/kontrollerna (hyresvärd eller hyresgäst)
- Var provningsprotokoll och journaler återfinns (kontaktperson)

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

1. ANSVAR

HG	HV
Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.	Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.

2. ORGANISATION

HG	HV
Ansvarar för att de resurser som krävs avseende organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten. Varje person i brandskyddsorganisationen ska ha en tydlig och väl avgränsad uppgift vid normal drift såväl som vid nödläge/ utrymning. HG tillser att verksamheter med brandfarlig vara utser föreståndare för sådan verksamhet.	Ansvarar för att de resurser som krävs avseende såväl byggnadstekniskt som organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten.

3. UTBILDNING

HG	HV
Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet. HG ansvarar också för att det finns en plan för brandskyddsutbildning för all personal inklusive introduktion/ information för nyanställda. Utbildningsplanerna ska beskriva vilka utbildningar och övningar som krävs och med vilka intervaller de ska genomföras.	Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet inklusive brandtekniska installationer.

4. RUTINER

HG	HV
Ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand inklusive utrymning, hantering av kemikalier och brandfarlig vara, avfallshantering, olycks- och tillbudsrapportering och bemanning vid utrymning.	HV ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand, heta arbeten, av HV anlidade hantverkares/ entreprenörers arbete, tillfälliga avstängningar av brandskyddssystem.

5. TEKNISK DOKUMENTATION

HG	HV
Ansvarar för att det finns utrymningsplaner inom förhyrda ytor. Av utrymningsplanen skall det bl.a framgå placering av släckare, brandtekniska installationer samt utrymningsvägar.	Ansvarar för att det finns brandskyddsdocumentation och brandskyddsritningar. HV tar fram ritningsunderlag (arkitektritningar) till HG.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.1 AUTOMATISKT BRAND- OCH UTRYMNINGSLARM

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		<ul style="list-style-type: none"> • Brandlarmsanläggning (centralapparat, manövertablå) • Ledningsnät, detektorer m m • Eventuell anslutning till SOS
Underhåll, kontroll och intervall		HV ansvarar för alla erforderliga myndighetsbesiktningar: <ul style="list-style-type: none"> • Månadsprov och kvartalsprov enligt skötseljournal • Revisionsbesiktning 1 gång/år • SBF-besiktning 1 gång/år Underhållsansvarig.
Utförare		Månads- och kvartalsprov samt revisionsbesiktning utförs av HV. SBF-besiktning (årsbesiktning) utförs av certifierat företag på uppdrag av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Kontaktperson och anläggningskötare är Teknisk förvaltare, HV. Journaler/protokoll återfinns hos HV.

6.2 VÄGLEDANDE MARKERINGAR (utrymningsskyltar)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, (HG)	Teknisk förvaltare (HV)

6.3 UTRYMNINGSPLANER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Underlag (a-ritningar) för utrymningsplaner inom hyresgästens förhyrning tillhandahålls av HV
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år Underhållsansvarig.	
Utförare	Brandskyddsombud, HG.	
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.4 BRANDCELLSGRÄNSER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor HG skall utföra okulär kontroll. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd. All håltagning genom brandcellsgräns skall godkännas av HV.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster. Kostnadsansvaret för åtgärdande av brister utgår från vad som orsakat bristen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. HG skall utföra okulär kontroll. Alla förändringar av brandcellsgränser skall godkännas av HV.	Kvartalspov genomförs av HV. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddshandläggare, HG.	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddshandläggare, HG.	Teknisk förvaltare, HV

6.5 BRANDDÖRRAR/PORTAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Kontroll utförs av brandskyddsombud.	HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.6 RÖKLUCKOR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Samtliga rökluckor och styrfunktioner
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapportera till HV	Funktionskontroll 1 gång/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.7 SLÄCKUTRUSTNING (handbrandsläckare och brandposter)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Handbrandsläckare inom förhyrda ytor.	Handbrandsläckare och brandposter Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontrolleras enligt checklista 4 ggr/år. Besiktning och service 1 gång/år. Underhållsansvarig.	Kontrolleras 4 ggr/år enligt checklista. Besiktning och service 1 gång/år. Underhållsansvarig
Utförare	Brandskyddsombud, HG	Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.8 NÖDBELYSNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos Brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.9 VENTILATIONSANLÄGGNING (brandfunktioner)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		Samtliga ventilationsaggregat med tillhörande kanalsystem
Underhåll, kontroll och intervall		Besiktning och service av rökdetektorer och spjäll 1 gång/år. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförd besiktning och service återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.10 LÅSNING (vital funktion kopplad till låsning i utrymningsväg)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Funktionskontroll 1 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

6.11 RÄDDNINGSVÄGAR OCH UTRYMNINGSVÄGAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Kontroll och intervall	Funktionskontroll enligt checklista 6 ggr/år.	Kontroll 4 ggr/år enligt checklista
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

6.12 VATTENSPRINKLERANLÄGGNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor.	Samtliga ytor.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Underhåll och kontroll enligt checklista.
Utförare	Brandsskyddsombud, HG	Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

7. KONTROLL OCH UPPFÖLJNING

	HG	HV
<i>Kontroller</i>	HG tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HG att kontrollera enligt punkt 6 ovan.	HV tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HV att kontrollera enligt punkt 6 ovan.
<i>Åtgärdsplaner</i>	HG ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HG meddelar även HV om sådana fel och brister som berör eller påverkar HV.	HV ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HV meddelar även HG om sådana fel och brister som berör eller påverkar HG.
<i>Uppföljning</i>	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HV.	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HG.
<i>Hantering av brandfarlig vara</i>	HG, ansvarar för hantering av brandfarlig vara i de förhyrda lokalerna. Ansvaret gäller såväl brandfarlig gas; egna gasledningssystem inkl lösa gasflaskor, brandfarligvätska och brandreaktiv vara. HG ansvarar för att tillstånd finns för tillståndspliktig verksamhet och att föreståndare och ställföreträdare utses och utbildas.	HV ansvarar för brandfarlig vara som hanteras av HV. Föreståndare och ställföreträdare ska finnas och vara anmälda till räddningstjänsten. Hantering ska ske i enlighet med SÄIFS, SRV och AFS. Tillstånd ska finnas och förnyas hos räddningstjänsten.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL OCH DRIFT

Bilaga 3

Avser	Hyresavtal nr 40202 0100 00	i fastigheten, ort Brogårda 8:7 del av, Bjuv
Hyresvärd	Hemsö Nackavillan AB	Personnr/orgnr 559079-7600
Hyresgäst	Bjuvs Kommun	Personnr/orgnr 212000-1041

Allmänt

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll m m under hyresförhållandet.

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser införda som bilaga till Hyresavtalet.

Om ansvarsfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer och byggnadsstomme. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner

Drift: Tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt består av Tillsyn och Skötsel.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar åtgärderna justering eller vård av ett objekt samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial

Underhåll: Tekniska åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett objekt

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

Ansaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger Hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på Hyresgästens bekostnad.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, TOMT					
Ledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	HV	
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor och asfalt)	HV	HV	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HV	HV	HV	
P-platser inkl markeringar	HV	HV	HV	HV	
Utrustning för cykelparkering	HV	HV	HV	HV	Avser cykelställ
Inhägnader, grindar, stängsel	HV	HG	HV	HV	
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HV	HV	HV	
Lampor, lysrör och dyligt	HV	HV	HV	HV	
Papperskorgar och askkoppar på tomt	HV	HG	HG	HV	HG tömning
Hyresgästens egen uteplats	HV	HG	HG	HG	
Bänkar fast monterade	HV	HV	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	I samråd med HV
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	Om tillämpligt
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)	HG	HG	HG	HG	Om tillämpligt
Övrig fast utrustning på tomt	HV	HV	HV	HV	
Växthus, separat förrådsbyggnad	HV	HV	HV	HV	
TRÄDGÅRDSSKÖTSEL					
Planteringar (t ex blomrabatter)	HV	HG	HG	HG	
Buskar, träd, häckar	HV	HV	HV	HV	
Gräsytor	HV	HV	HV	HV	
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	
Papperskorgar och askkoppar på fasader	HV	HG	HV	HV	Tömning HG
Skyltar på fasader	HG	HG	HG	HG	I samråd med HV
Åskledare	HV	HV	HV	HV	
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HG bekostar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
Fönsterglas utvändigt och invändigt	HV	HG	HV	HV	Drift avser fönsterputs
Solavskärmning utvändigt (t ex markiser)	HV	HV	HV	HV	Om tillämpligt
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)	HG	HG	HG	HG	HG monterar
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HV	HV	HV	Drift avser byte av ljuskälla
Entrépartier	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Automatisk dörröppnare	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
Rullstolsramper	HV	HV	HV	HV	Om tillämpligt
Låscylinder och nycklar, skalskydd, passersystem, inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	HG	HG monterar
BYGGNAD INVÄNDIGT, inom förhyrd yta					
Dörrar, glaspartier	HV	HG	HG	HV	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal	HG	HG	HG	HG	
Skyltar, fastighetsrelaterade	HV	HG	HG	HG	
Skyltar, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	
Hissar	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
Ytskikt väggar	HV	HG	HG	HG	
Ytskikt golv	HV	HG	HG	HV	Drift inkl golvboning
Ytskikt tak	HV	HG	HG	HV	
Inredning					
Boenderum, möbler	HG	HG	HG	HG	
Köksutrustning/vitvaror fast monterad	HV	HG	HG	HV	Drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex Micro)	HG	HG	HG	HG	
Duschvägg	HV	HG	HG	HV	
Sanitetsgods	HV	HG	HG	HV	Åverkan HG
Övrig inredning och inredningsdetaljer	HG	HG	HG	HG	
Lös monterad konst	HG	HG	HG	HG	
Kök					
Köksutrustning/vitvaror fast installerad (t ex kokgrytor, stekbord mm)	HV	HG	HG	HV	Drift inkluderar kolfilterbyte
Köksutrustning lös	HG	HG	HG	HG	
Installationer för köksutrustning	HV	HG	HG	HV	
Lös inredning i matsal	HG	HG	HG	HG	
Fast monterad utrustning i matsal	HV	HG	HG	HV	
Övrig inredning m.m.					
Omklädningskåp	HG	HG	HG	HG	
Mörkläggning invändigt	HG	HG	HG	HG	
Personalmöbler	HG	HG	HG	HG	
Kontorsmöbler	HG	HG	HG	HG	
Kassaskåp	HG	HG	HG	HG	
Vitvaror i tvättstuga tvätt och torkutrustning	HV	HG	HG	HV	
Medicinskåp, medicinkylskåp, Spoldesinfektor och liknande utrustning	HG	HG	HG	HG	
VVS OCH VENTILATION					
Pumpar	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Golvbrunnar	HV	HG	HG	HV	
Centralkylanläggning, komfortkyla	HV	HV	HV	HV	Avser befintlig
Centralkylanläggning, för kylda förrådsrum/processkyla	HV	HV	HV	HV	
Fettavskiljare	HV	HG	HG	HV	Om tillämpligt, drift inkluderar tömning
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HV	HV	HV	
Tappkranar och termostatblandare	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar rengöring av don.
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Imkanal kök inkl kåpa	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar sotning
Varmluftsriddåer i entré	HV	HV	HV	HV	Om tillämpligt
Sprinkleranläggning	HV	HV	HV	HV	
Duschslangar och munstycken	HV	HG	HG	HG	
ELINSTALLATIONER					
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	HV	HG	HG	HG	
Elcentraler	HV	HV	HV	HV	
Armaturer allmänbelysning (inkl HF-don)	HV	HG	HG	HV	
Armaturer plats och miljöbelysning (inkl HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Eluttag	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
LARM					
Driftlarm för fastighetens tekniska system	HV	HV	HV	HV	
Brandlarm/utrymningslarm, se även bilaga 4 SBA	HV	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	
Trygghetslarm	HG	HG	HG	HG	
Kallelsesignalsystem	HG	HG	HG	HG	Om tillämpligt
BRAND					
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data	HV	HV	HV	HV	
Ledningsnät, tele, data/bredband	HV	HG	HV	HV	Fram till överlämningspunkt i fasad/datarack
TV-digitalbox, abonnemang m.m.	HG	HG	HG	HG	
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing)		HG			
Rengöring av teknikutrymme		HV			
Rengöring av soprum och sopkärl		HG			
Rengöring av skrapgaller vid entré		HV			
Sophämtning		HG			
Snöröjning/sandning till huvudentré och utrymningsvägar		HV			

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

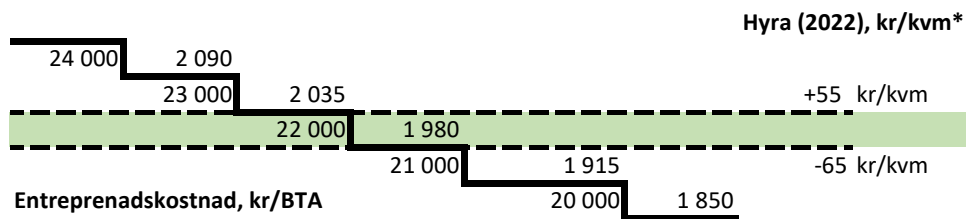
	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Snöröjning/sandning gångvägar		HV			
Snöskottning tak samt borttagning av istappar på byggnad		HV			
Städning utvändigt (på tomt)		HV			
Sandsopning (från vinterväghållning)		HV			

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

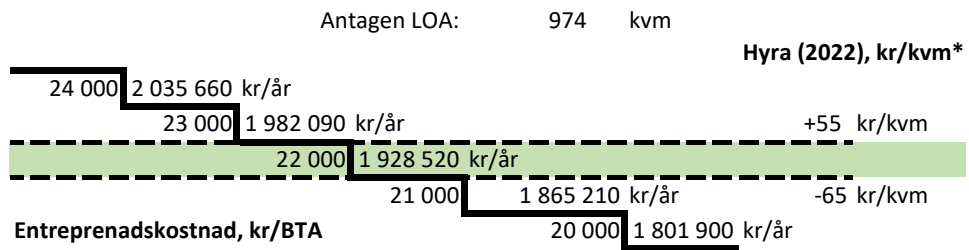
Hyrestrappa, LSS-boende Bjuvs kommun

Utfall hyrestrappa - hyra kr/kvm LOA



* Utgående varmhya vid tillträde baserat på upphandlad entreprenadskostnad

Utfall hyrestrappa - total hyra, uthyrbar area (LOA)



* Utgående varmhya vid tillträde baserat på upphandlad entreprenadskostnad

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr 40202 0100 00	i fastigheten, ort Brogårda 8:7 del av, Bjuv
Hyresvärd	Hemsö Nackavillan AB	Personnr/orgnr 559079-7600
Hyresgäst	Bjuvs Kommun	Personnr/orgnr 212000-1041

1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE OCH SKICK

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "**Lokalen**". Villkoren för förhyrningen av Lokalen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B3 (4 sid), "**Formuläret**" inklusive tillhörande bilagor, tillsammans kallat "**Hyresavtalet**". Lokalen är belägen i fastigheten Brogårda 8:7, nedan kallad "**Fastigheten**".

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 5.

Hyresvärden iordningställer Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 6 "**Projektgenomförandebilaga**". Lokalens area kan komma att förändras med anledning av den ny-, om-/tillbyggnad som kommer att ske i Fastigheten. Lokalens omfattning såsom den har angivits på bilagda ritning, bilaga 5, är preliminär och Lokalens omfattning kan således komma att justeras inom ramen för Hyresavtalet; se bilaga 6. Oavsett slutlig justering ska Lokalen anses utgöra samma hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför inte rätt för Hyresgästen att säga upp detta hyresavtal. När Lokalen färdigställts/byggs om ska ny ritning biläggas Hyresavtalet som en ny bilaga 5 om så är nödvändigt.

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bilagorna 5 och 6. I övrigt uthyrs Lokalen i befintligt skick, vilket har godkänts av Hyresgästen. Avvikelser från vad som avtalats mellan Parterna och som är av ringa art ska inte anses som avvikelse från avtalat skick.

Lokalens utformning och skick kan komma att ändras genom särskild överenskommelse i enlighet med Parternas skriftliga överenskommelse avseende genomförande av produktion av Lokalen, se bilaga 6.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningställande av Lokalen och Fastigheten, varför Lokalen och Fastigheten vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som i övrigt anges i Hyresavtalet. För tid under vilken Hyresvärden utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

När Hyresavtalet träffas är dels inte alla installationsfaktorer kända, dels är inte alla planritningar fastställda. Hyresvärden har rätt att med hänvisning till konstruktionstekniska skäl, kommersiella skäl eller åtgärder till följd av myndighetskrav ändra Lokalens storlek med +/- 5 % men endast i den utsträckning sådan förändring inte väsentligen påverkar Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen för det avsedda ändamålet. Om förändringen väsentligen påverkar Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen för det avsedda ändamålet ska Hyresvärden skriftligen meddela Hyresgästen om förändringar av Lokalens area i skäligen tid innan förändringar ska genomföras.

Om någon av parterna begär det, ska arean mätas upp senast 3 mån efter tillträdesdagen. Om uppmätning ej skett innan detta datum gäller ovan angiven area. Uppmätning ska ske genom digital uppmätning på ritning, med mätmetod framtagen av SIS (Swedish Standards Institut) 21054:2009, eller vad som kommer i dess ställe. Avviker uppmätt area med mer än 5 % från den area som angivits på sid. 1 i Formuläret ska den procentuella skillnaden i arean medföra motsvarande procentuella omräkning av hyran jämte tillägg för Lokalen.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till LSS-boende/gruppboende. Lokalen är dimensionerad för maximalt **70 personer** vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Hyresgästen är medveten om att Lokalen är belägen i en Fastighet som är föremål för ny-/om-/tillbyggnadsarbeten. Dessa arbeten kan medföra förseningar av den i Formuläret angivna tillträdesdagen "Tillträdesdagen"/den i tilläggsavtalet angivna färdigställandedagen "Färdigställandedagen"). Se vidare Projektgenomförandebilaga, bilaga 6.

2 TILLÄGG TILL HYRA

2.1 INDEXREGLERING

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 70% av den i Hyresavtalet angivna hyran.

Om hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 jan -30 juni skall bastalet utgöras av föregående års indextal för oktober månad. Om hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 juli – 31 dec skall bastalet utgöras av årets indextal för oktober månad. 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 Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.2 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean, exklusive garage resp. areor under mark (andelstal).

Lokalen är belägen i en fastighet som är under uppförande. Fastighetens totala uthyrningsbara lokalarea beräknas till 974 m². Lokalens på ritning uppmätta area uppgår till 974 m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 100 %. Parterna är överens om att ändras Lokalens area eller taxeringsenhetens totala uthyrningsbara lokalarea, ska andelstalet omräknas att motsvara de korrekta areorna.

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet ska vara densamma under hela avtalstiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyrestiden kan dock andelstalet omräknas enligt de beräkningsgrunder som anges i stycke 1 ovan.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde.

2.3 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.3.1 ELKOSTNAD

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang avseende elleverans till Lokalen där så är möjligt. Det åligger Hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras Hyresgästen under Hyresavtalets giltighetstid. Om Hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har Hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna samt administrationstillägg på Hyresgästen.

För att möjliggöra för Hyresvärden att beräkna Fastighetens energibalans och kylbehov ger Hyresgästen fullmakt till Hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende Hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

2.3.2 VÄRME OCH VARMVATTEN

I hyran ingår kostnad för uppvärmning och varmvatten för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för uppvärmning och varmvatten utöver den för verksamheten normala, såsom för bassänger m.m. I förekommande fall ska Hyresgästen anskaffa och installera undermätare för el för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen svarar för.

2.3.3 VATTEN OCH AVLOPP

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukning utöver den för verksamheten normala, såsom för kylmaskiner, maskiner tillhörande driften eller andra speciella installationer. I förekommande fall ska Hyresgästen anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen svarar för.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

2.3.4 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR

Hyresvärden tillhandahåller ingen kyla i Lokalen.

2.3.5 EMBALLAGE OCH AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av avfallshanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlidade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser

Emballage och avfallshämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

2.4 MOMS

Uträkning av lokalens momsandel:

Enligt ritningar (bilaga 5) delas lokalen upp dels i 746 kvm lokal samt 228 kvm bostad totalt 974 kvm. Detta ger en momsandel på 77 % av hyran som ska momsbeläggas och 23 % som är momsfri hyra.

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för delar av Lokalen enligt ovan. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i Lokalen eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör, ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 3 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta.

I det fall Lokalen helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla är normalt i drift dygnet runt veckans alla dagar med undantag för reparations- och servicearbeten. Ventilationen är dimensionerad för maximalt **70 personer** vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet. Hyresvärden garanterar ej viss temperatur i Lokalen.

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten och ventilation.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3. Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalstiden ta miljöhänsyn vid val av material och metoder.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

För åtgärder som Hyresgästen ger upphov till genom en felaktig användning, onormalt slitage och åverkan ska Hyresgästen alltid stå det fulla ansvaret. Inom Lokalen står Hyresgästen samma ansvar även för åtgärder som Hyresgästens kunder och besökare ger upphov till.

3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

3.2.1 SOTNING IMKANALER

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslistan, bilaga 3.

3.2.2 BACKUP-SYSTEM FÖR MEDIAFÖRSÖRJNING

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen. Det åligger Hyresgästen att ansvara för att eventuell reservkraft kontinuerligt testas.

3.3 MILJÖPÅVERKAN

Hyresgästen ska som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

Hyresgästen är skyldig att informera Hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot Hyresvärden och tredje man och har att fullt ut ersätta samtliga skador som orsakas av verksamheten. Hyresgästen åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelande av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av Hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

3.4 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra installations-, ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen eller vidta åtgärder som påverkar Fastigheten i övrigt. Arbetena får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande (godkänns genom tilläggsavtal), är det likväl Hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar. Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Vid åtgärder som berörs av denna bestämmelse gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta.

Hyresvärden har rätt efter det att Hyresgästen har tillträtt lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragningsledning av ledningar för värme, ventilation, vatten, avlopp, el eller liknande.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerade åtgärder i Lokalen samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetet ska utföras. Vid utförande av sådana åtgärder i Lokalen ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån försöka begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet. Om på hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan ska utföras under icke normal arbetstid (vardagar kl. 07:00-16:00) träffas mellan Hyresvärd och Hyresgäst, ska Hyresgästen svara för de extra kostnader som uppstår i samband med detta.

3.5 SNÖRÖJNING OCH HALKBEKÄMPNING

Hyresvärden ansvarar för maskinell snöröjning och halkbekämpning av huvudentré, utrymningsvägar och körbara ytor samt parkering. Hyresgästen ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av övriga ytor. Hyresvärden ansvarar för takskottning och avlägsning av istappar.

3.6 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. För det fall annan hyresgäst eller tredje man framför rimligt anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös. För det fall anspråk framställs till Hyresvärden ska Hyresvärden underrätta Hyresgästen.

3.7 NEDSÄTTNING AV HYRA

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. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd. Om Hyresgästens verksamhet påverkas även vid ett tillfälligt avbrott i media försörjningen åligger det Hyresgästen att säkerställa att det finns erforderligt backup-system.

3.8 INOMHUSMILJÖ OCH MATERIALVAL

Hyresvärden har valt att arbeta med miljöcertifiering av fastigheten enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. Byggnaden byggs och bedöms utifrån olika krav gällande bland annat energi, inomhusmiljö och material. Miljöcertifieringar granskas och godkänns av en tredje part. Detta innebär att certifieringen granskas av specialister som säkerställer att byggnaden uppfyller de krav som certifieringen ställer. Certifieringen premierar byggnader som uppförts och förvaltas med låg energianvändning, god inomhusmiljö och premierar bra materialval. Det är av synnerlig vikt för

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Hyresvärden att upprätthålla denna certifiering. Hyresgästen förbinder sig att följa de instruktioner och anvisningar som Hyresvärden tillhandahåller avseende bland annat materialval, energiförbrukning och ventilation.

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, till exempel gällande drifttider, inomhustemperaturer och nyttjande av el.

Hyresgästen ska verka för en god inomhusmiljö. Områden som berörs här är framförallt påverkan på ventilationssystemet, fukt, dagsljus och termiskt klimat sommar- och vintertid. Hyresgästen ska undvika att möblera framför eller på annat sätt stänga ventilationsdon. Hyresgästen ska se till att onödiga solinstrålningar minimeras sommartid.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från en på marknaden etablerad materialdatabas (Hyresvärden använder Sunda Hus). Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen.

Hyresgästen är skyldig att omgående rapportera alla avvikelser i brukande samt eventuella ombyggnader eller anpassningar som kan påverka Miljöbyggnadscertifieringen till Hyresvärden.

4 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

4.1 ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen är skyldig att följa de säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

4.2 OLYCKSSKYDD MM

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar gemensamt för Lokalens brandskydd enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lagen och därtill hörande föreskrifter.

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två veckor efter Tillträdesdagen samt varje år inom 30 dagar efter det att Hyresvärden har begärt det, till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över Hyresgästens brandskydd. Hyresgästens dokumentation ska ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, SRVFS 2004:3.

Hyresgästen är skyldig att inom Lokalen i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för underhåll av Lokalens utrymningsvägar, skyltar och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt vidta de åtgärder inom Lokalen som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera Fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att Fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sina förpliktelser enligt ovan.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 4.

4.3 SKYLTAR MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

4.4 ANSVAR FÖR SKADOR MM

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen ansvarar oavsett vållande för alla skador i Lokalen (innefattande även skada som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen) samt på Fastigheten i övrigt. Ersättningskyldigheten inkluderar – men är inte begränsad till – skada som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlidade uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen.

Det åligger Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som Hyresgästen utför i Lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska uppvisa kopia av försäkringsbrevet på Hyresvärdens begäran. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk.

4.5 LÅS OCH LARM MM

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdskostnader.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

4.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskoms, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar, passerkort eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (accession) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som Hyresgästen har utfört i Lokalen.

Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen har uppfyllt alla förpliktelser enligt Hyresavtalet.

4.7 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

4.8 PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

4.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

Eventuella ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

4.10 VILLKOR

Hysesavtalet är villkorat av att:

1. Styrelsen för Hemsö Fastighets AB fattar investeringsbeslut för Projektet.
2. Beslut om nödvändiga detaljplaneändringar vinner laga kraft samt att Hyresvärden erhåller övriga erforderliga myndighetstillstånd för projektets genomförande.
3. Hyresvärden erhåller bygglov som vinner laga kraft.

Om något av villkoren inte har uppfyllts senast 2021-12-31 är Hyresavtalet i alla delar förfallet såvida Hyresvärden inte dessförinnan skriftligen eftergett det/de villkor som då inte uppfyllts. Om hyresavtalet upphör enligt föregående har parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

4.11 FÖRETRÄDESDORDNING

Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Tekniska förvaltningen
Damir.Ibrahimovic,
damir.ibrahimovic@bjuv.se

Ert datum

Er referens

Hyresavtal LSS projekt 3 - Brogårda

Sammanfattning av ärendet

Vård- och omsorgsnämnden beslutade 2018-03-22 att föreslå Kommunstyrelsen att säga upp kontraktet med Bjuvsbostäder AB gällande Västergatan 19 A – C i Billesholm. Bakgrund till beslutet är att lokalerna inte är ändamålsenliga och inte uppfyller de olika lagkrav som ställs på verksamheterna.

Västergård – Daglig verksamhet

Gruppbostad Västergatan A och Västergatan B (10 platser)

Solstrålen – Korttidsvistelse och korttidstillsyn

Mini-DC – Korttidsvistelse och Daglig verksamhet

Hyresavtalet för hela fastigheten är uppsagt till 2021-12-31 och ersättningslokaler behöver stå klara till dess.

Västergårds dagliga verksamhet kommer att flyttas över till Kyrskolan då renoveringen är klar

Projektering för de båda gruppbostäderna Västergatan A och Västergatan B är igångsatt och budget finns avsatt för detta enligt erforderliga beslut.

Bjuvs kommun har tillsammans med Hemsö inlett avtal och förhandling om förhyrning till verksamheterna Solstrålen (korttidsvistelse och korttidstillsyn) samt Mini-DC (korttidsvistelse och daglig verksamhet).

Tekniska förvaltningen, fastighetsavdelningen har varit i dialog och förhandling med Hemsö gällande hyresavtal och gränsdragning. Tekniska förvaltningen bedömer att förslaget till hyresavtal uppfyller verksamheternas behov.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-04-20, Damir Ibrahimovic, fastighetschef

Hyresavtal samt bilagor

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska förvaltningen föreslår tekniska nämnden besluta att föreslå kommunfullmäktige godkänna hyresavtalet med Hemsö AB.

Damir Ibrahimovic
Fastighetschef

Beslutet ska skickas till
Kommunfullmäktige

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Hemsö Nackavillan AB		Personnr/orgnr: 559079-7600		
2. Hyresgäst	Namn: Bjuvs Kommun		Personnr/orgnr: 212000-1041		
	Aviseringsadress: Råggatan 4, 267 33 Bjuv				
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Bjuv	Fastighetsbeteckning: Brogårda 8:7 del av			
	Gata: Råggatan 4	Trappor/hus:	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Gruppboende/LSS				
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:	
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-03-01	Till och med den: 2047-02-28			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader				
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:	
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp LOA	Plan	ca m ² 974	Areatyp Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" 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)
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			Bilaga:	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.				
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.				
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga: 3	
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.				
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga				
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen			Bilaga:	
	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.				

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:	
13. Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg Se bil. 3 hyrestrappa		
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1	
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 1
16. Driftskostnader	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.	Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:	
17. 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		
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det 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 type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga:	
19. Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input 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 jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: BankGiro nr: 5154-9954		
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	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. <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. <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. <table border="1" style="float: right; margin-top: 10px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table>	Bilaga:	
Bilaga:			
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <table border="1" style="float: right; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table> <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. <table border="1" style="float: right; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table>	Bilaga:	Bilaga:
Bilaga:			
Bilaga:			
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. <table border="1" style="float: right; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bilaga:</td><td>4</td></tr> </table>	Bilaga:	4
Bilaga:	4		
30. 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		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete Byggsvarudeklaration	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga. <table border="1" style="float: right; margin-top: 10px;"> <tr><td>Bilaga:</td></tr> </table> <p>Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>	Bilaga:	
Bilaga:			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
35. Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga: 1
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Till detta hyresavtal hör nedan bilagor Särskilda bestämmelser Hyrestrappa Gränsdragning underhåll och drift Gränsdragning SBA Ritningar Projektgenomförandebilaga	Bilaga: Bilaga: 1 Bilaga: 2 Bilaga: 3 Bilaga: 4 Bilaga: 5 Bilaga: 6
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande. Ort/datum: _____ Ort/datum: _____ Hyresvärdens namn: Hemsö Nackavillan AB 559079-7600 Hyresgästens namn: Bjuvs Kommun 212000-1041 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: _____ Namnförtydligande: _____	

BJUVS KOMMUN		VOTERINGSLISTA			Tekniska nämnden 2019-2022				
Sammanträdesdag 2021-04-27	§ 37			§ 39					
Tid 17:00 – 18:52	Ja	Nej	Avstår	Ja	Nej	Avstår	Ja	Nej	Avstår
Börje Sjöstrand (SD)	X								
Bengt Gottschalk (SD)				X					
Jerry Karlsson (SD)	X			X					
Gert Liljenborg (SD)									
Sven-Ingvar Blixt (-) 1:e vice ordf.	X			X					
Lise-Lott Johansson (SD)									
Pia Trollehjelm (SD) ordförande	X			X					
Jörgen Johnsson (M)									
Niels Madsen (M)	X								
Adam Brorsson (M)				X					
Alf Nilsson (S)		X			X				
Lars Karlsson (S)									
Bo Blixt (S) 2.e vice ordf.		X			X				
Lars Alm (S)									
Håkan Olsson (S)		X			X				
Ronny Thomasson (S)									
Krister Nilsson (C)		X			X				
Krister Bergsten (L)									
Summa	5	4		5	4				

Återremiss av Hyreskontrakt för Brogård 8:7 med Hemsö

Sammanfattning av ärendet

Bjuvs kommun ingick under september 2020 en avsiktsförklaring avseende möjligheterna för Hemsö att genomföra nybyggnation av lokaler för nya samhällsfastigheter inom Bjuvs kommun, specifikt ett nytt LSS-boende inom fastigheten Brogård 8:7 som ska innefatta korttidsboende för barn och vuxna samt daglig verksamhet. Samverkan innebär i korthet att Hemsö köper fastigheten och verksamheten (kommunen) hyr in sig i lokalerna. Under hösten 2020 tecknades även ett markanvisningsavtal för samma projekt.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2021-05-31, § 56, beslutades om återremiss med motiveringen: *"Analogt med föregående ärende (§ 55) så yrkar jag återremiss av ärendet"*.

Förvaltningen tolkar formuleringen som att en återremiss av marköverlåtelsen, § 55, förutsätter att man avvaktar att besluta om hyresavtal för vilket en godkänd marköverlåtelse är en förutsättning samt att även detta ärende bör förtydligas i vissa delar utifrån frågeställningar som framförts under beredningen. Förvaltningen har därför med utgångspunkt i diskussioner under kommunfullmäktiges sammanträde samt diskussioner under Kommunstyrelsens beredning valt att även komplettera ärendet med uppgifter om jämförbara kostnader för att bygga i egen regi, lokalernas hyreskostnader, hyrestid samt kravet på upphandling.

I och med kompletteringen anser förvaltningen att återremissen är besvarad

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-03
Kommunfullmäktige 2021-05-31, § 56
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-04-28
Tekniska nämnden, 2021-04-27, § 39
Tjänsteskrivelse, Damir Ibrahimovic, 2021-04-20
Hyreskontrakt med bilagor
Lokal- och funktionsprogram
Markanvisningsavtal för Brogård 8:7
Avsiktsförklaring avseende samhällsfastigheter i Bjuv

Ärendet

Kostnadsjämförelse mot att bygga själva

Hemsö är ett företag som idag bygger och äger flera samhällsfastigheter och har en bred kompetens kring projektering och genomförande av dessa. Genom att samarbeta med en professionell aktör som är specialiserade mot samhällsfastigheter kan kommunen dra nytta av deras kompetens och därmed få såväl ekonomiska som organisatoriska vinster.

Fastighetsavdelningen har undersökt alternativet med att bygga lokalerna i egen regi. Flera av de undersökta alternativen är modulhus vilket gör att dessa inte är anpassade efter den verksamhet som ska bedrivas på platsen. Fastighetsavdelningen drar slutsatsen att dessa lösningar blir dyrare på sikt. För att få lokaler som är anpassade till vår LSS-verksamhet var deras rekommendation att göra en traditionell upphandling av verksamhetsanpassade lokaler i stället för att välja ett modulhus. Kalkylen på detta landade på ca 33,4 mkr. Detta grundas på den kalkyl som togs fram för LSS projekt 2. I den upphandling som kommunen och Hemsö genomfört landade entreprenadkostnaden i stället på 24,8 mkr, det vill säga 8,6 mkr lägre än om kommunen byggte själva.

Hyreskostnaden för lokalerna

En upphandling av byggentreprenaden är nu genomförd och det totala anbudet för byggentreprenaden landade på ett fast pris av 24 800 000 kr. Detta innebär en hyra på 1,9-2 mkr kr/år för lokalerna enligt den hyrestrappa som Hemsö har tagit fram. Fastighetsavdelningen beräknade att internhyran om kommunen skulle bygga själva skulle landa på 2 005 000 kr/år.

Hyrestid

Som tidigare nämnts är lokalerna specialanpassade för LSS-verksamhetens behov. Detta innebär en hög risk för Hemsö om lokalerna skulle sägas upp då lokalerna är relativt svåra att anpassa och bygga om för annat ändamål. Därför har 25 år satts som avtalstid.

Förfarandet med LOU

Lagen om offentlig upphandling (LOU) gäller för upphandling som genomförs av en upphandlande myndighet (offentlig upphandling). Med upphandling avses de åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggentreprenader genom tilldelning av kontrakt.

LOU gäller enligt 3 kap. 19 inte för kontrakt som avser förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller någon annan rätt till fastighet. Detta innebär att kommunen kan ingå ett hyreskontrakt utan att kontraktet behöver upphandlas.

Om ett blandat kontrakt avser flera olika slag av upphandling som regleras i LOU gäller bestämmelserna för det slag av upphandling som är huvudföremålet för kontraktet enligt 2 kap. 2 § LOU.

EU-domstolen (Impresa Pizzarotti, C-213/13) har uttalat att avtal om byggnadsverk som inte påbörjats vid ingående av hyresavtalet ska anses vara byggentreprenadkontrakt, om byggnadsverket motsvarar de behov som upphandlande myndighet angett.

Eftersom lokalerna kommer att utformas efter kommunens behov och instruktioner innebär det att kommunen eller Hemsö behöver göra en upphandling av byggentreprenaden medan hyreskontraktet mellan parterna inte behöver upphandlas.

Hemsö har ansvarat för att ta fram ett förfrågningsunderlag i samråd med kommunens tjänstemän och upphandlingsenhet. Därefter är det kommunens upphandlingsenhet som utannonserat upphandlingen och Bjuvs kommun har tecknat avtalet med entreprenören. Kommunen har i sin tur överlåtit avtalet med entreprenören till Hemsö.

Kommunstyrelsens förvaltning gör därför bedömningen att processen med upphandlingen gått korrekt till och att kommunen har uppfyllt alla krav enligt LOU.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org. nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvs fastigheter AB och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Christer Pålsson
Kommundirektör

Beslutet ska skickas till
Planeringsavdelningen
Diariet



Bjuvs kommun
LSS-VERKSAMHET 3
Nybyggnad av LSS-verksamhet

Vård och omsorgsförvaltningen
Bjuvs kommun
Besöksadress: Almgatan 2

LOKAL- OCH FUNKTIONSPROGRAM



Kjellgren Kaminsky
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Göteborg
Uppdragsansvarig: F. Kjellgren

Innehåll

1. Introduktion	5
1. Inledning	5
2. Förutsättningar	5
3. Lagar och förordningar	6
2. Miljö	7
1. Den enskildes behov i centrum	7
2. Den enskildes behov i verksamheten.....	7
3. Utformning och utveckling.....	7
4. Utemiljö	7
5. Verksamheten även en arbetsplats	8
3. Allmänt för byggnaden	8
4. Korttidsvistelse.....	8
1. Huvudentré.....	8
2. Förflyttningsyta	9
3. Tillagningskök, ca 15m ²	9
4. Matsal, ca 12 m ²	9
5. Aktivitetsrum 1 & 2, á 15m ²	9
6. Förråd, 10m ²	10
7. Sinnesrum, 15m ²	10
8. Lägenhet 1, Lägenhetsrum, á ca 24m ² inkl. badrum.....	10
9. Lägenhet 2-3, Lägenhetsrum, á ca 24m ² inkl. badrum.	10
10. Lägenhet 1-3 Badrum	10
5. Daglig verksamhet.....	11
1. Huvudentré.....	11
2. Förflyttningsyta	11
3. Aktivitetsrum 1-4, á 12m ²	11
4. RWC/ Dusch 1-2, á 8m ²	11
5. RWC 3 á 5 m ²	12
6. Kök ca 10m ²	12

7.	Allrum / Matsal, ca 24m ²	12
8.	Förråd, 10m ²	12
6.	Korttidstillsyn/korttidsvistelse	12
1.	Huvudentré.....	12
2.	Förflyttningsyta	12
3.	Förråd, ca 7m ²	13
4.	Tillagningskök, ca 15m ²	13
5.	Matsal, ca 20m ²	13
6.	Aktivitetsrum, 15m ²	13
7.	Tv-rum 1, 20m ²	13
8.	Tv-rum 2, 20m ²	14
9.	Sinnesrum, 15m ²	14
10.	Lägenhet 1-6 Lägenhetsrum, ca 24m ² inkl. badrum.....	14
11.	Lägenhet 1-5 Badrum.....	14
12.	Lägenhet 6 Badrum	15
7.	Personalutrymmen.....	15
1.	Omklädningsrum, ca 5m ²	15
2.	RWC/Dusch personal, ca 5m ²	15
3.	Personalrum, ca 12m ²	15
4.	WC Personal, ca 1m ²	15
5.	Kontor, administration, ca 10m ²	15
6.	Jourrum 1, ca 6m ²	16
7.	Jourrum 2, ca 6m ²	16
8.	Tvätt, ca 10m ²	16
9.	Städcentral, ca 10m ²	16
8.	Utemiljö	16
1.	Korttidsvistelse	17
2.	Daglig verksamhet	17
3.	Korttidstillsyn/ korttidsvistelse	17
4.	Parkering 1	18
5.	Parkering 2	18

6. Cykelparkering	18
7. Miljörum	18
8. Sprinklerscentral	18
9. Teknik och övrigt	18
1. Ytskikt	18
2. Ljus	18
3. Ventilation/ värmesystem	19
4. Lås- och larmsystem	19
5. IT/ EL	19
6. Beredskap / Brand	19

1. Introduktion

1. Inledning

Lokalerna ska inrymma tre olika verksamheter, Korttidstillsyn/Korttidsvistelse (barn), Daglig verksamhet samt Korttidsvistelse (vuxna) enligt Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, LSS. Det ska också finnas ett gemensamt utrymme för de medarbetare som ska arbeta inom de olika verksamheterna.

Om man har en omfattande funktionsnedsättning har man rätt att ansöka om stöd för att kunna leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Det är syftet med detta lagrum. Det ingår till exempel att man ska ha möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning. Man ska också kunna vara med i samhällslivet och till exempel kunna ta del av kultur- och fritidsutbud på samma villkor som alla andra.

Det är huvudsakligen kommunen som har ansvar för att lagen efterföljs. Varje stödinsats från kommunen ska ta hänsyn till individuella behov, som kan variera genom hela livet. Den enskilde ska ha ett direkt inflytande över hur insatsen utformas och när den genomförs. Om det är ett barn som behöver hjälp är det viktigt att barnet får information så hen förstår. Det ska vara möjligt för barnet att vara delaktigt och kunna uttrycka sina egna tankar och önskemål. Barnets bästa ska väga tungt i beslut om vilka insatser som ska sättas in.

Funktionsprogrammet ska ses som en riktlinje och vägledning vid planering av verksamheterna och utgöra ett underlag för att skapa en fungerande miljö för så väl den enskilde som för medarbetarna som ska arbeta där.

2. Förutsättningar

Korttidsvistelse utanför det egna hemmet. Insatsen innebär att en person med funktionsnedsättning tillfälligt bor utanför sitt eget hem under kortare eller längre tid. En sådan insats kallas korttidsvistelse och kan organiseras som ett korttidshem, som ett läger eller som kollo. Insatsen ska kunna erbjudas regelbundet eller vid akuta behov i familjen. Insatsen kan ges till både barn och vuxna. Syftet är att anhöriga ska få avlastning och utrymme för avkoppling, och att personen med funktionsnedsättning ska få rekreation och miljöombyte. Det kan också vara ett sätt att bidra till en frigörelseprocess mellan barn och vårdnadshavare, eller som en förberedelse för den som ska flytta hemifrån.

Korttidstillsyn för skolungdom över 12 år med funktionsnedsättning, som har förvärvsarbetande vårdnadshavare, har rätt till korttidstillsyn utanför det egna hemmet. Insatsen erbjuds före och efter skolans slut, under lov dagar, studiedagar och längre lov. Korttidstillsynen ska erbjuda en avkopplande och aktiv fritid i trygg miljö med goda vuxenförebilder. Den ska främja social gemenskap, ge fysisk och psykisk stimulans. Behovet av tillsyn kan variera mycket och måste därför kunna utformas på ett flexibelt sätt.

Daglig verksamhet för personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig kan få daglig verksamhet. Insatsen omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd samt personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom. Den dagliga verksamheten kan utformas på olika sätt. Precis som alla andra insatser enligt LSS ska den anpassas till mottagarens individuella behov och tillförsäkra deltagaren goda levnadsvillkor. Verksamheten ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Verksamheten ska erbjuda den enskilde stimulans, utveckling, meningsfullhet och gemenskap efter hans önskemål. Socialstyrelsen rekommenderar att lokaler för daglig verksamhet inte samlokaliseras med en bostad med särskild service för vuxna, för att undvika en institutionell miljö. I daglig verksamhet ingår också omvårdnad, det vill säga stöd och hjälp med de dagliga behoven som deltagaren har svårt att klara själv, till exempel att sköta hygien, äta, klä sig, förflytta sig och kommunicera.

3. Lagar och förordningar

De verksamheter som ska bedrivas i lokalerna styrs av LSS (Lag om stöd och service för vissa funktionshindrade), HSL (Hälso- och sjukvårdslagen), Arbetsmiljölagen, m.fl. lagar.

Det ska byggas enligt plan- och bygglagen och följa boverkets byggregler. LSS innehåller bestämmelser om insatser för särskilt stöd och särskild service åt personer:

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd,
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom, eller
3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Verksamhet enligt denna lag ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som anges ovan. Målet ska vara att den enskilde får möjlighet att leva som andra.

Verksamheten enligt denna lag ska vara av god kvalitet och bedrivas i samarbete med andra berörda samhällsorgan och myndigheter. Den ska vara grundad på respekt för den enskildes självbestämmanderätt och integritet. Den enskilde ska i största möjliga utsträckning ges inflytande och medbestämmande över insatser som ges.

När åtgärder rör barn ska barnets bästa särskilt beaktas.

2. Miljö

1. Den enskildes behov i centrum

Verksamheten ska inte upplevas som en institution. Bästa miljön skapar välbefinnande, trygghet och igenkänning så att den enskilde kan leva sitt liv så självständigt som möjligt.

Oavsett funktionsnedsättning ska miljön stimulera och ge utrymme till gemensamma aktiviteter. En flexibel byggnad gör att gemensamma utrymmen kan användas på flera sätt och utformas efter den enskildes behov och förutsättningar.

Det ska i möjligaste mån vara lätt att överblicka lokalerna då detta underlättar informationsinhämtning. Färg, kontraster, ljus, ljud och symboler kan också underlätta möjligheten att orientera sig. En genomtänkt miljö skapar förutsättningar till ett mer självständigt liv. Det är även väsentligt att undvika buller och andra oönskade ljud i de gemensamma utrymmena. Det ska finnas plats för rörelsehjälpmedel.

2. Den enskildes behov i verksamheten

Miljön ska också värna den enskildes självständighet, delaktighet och integritet. Det är därför av vikt att, i utformningen av verksamheten och dess utemiljö, sträva efter att återskapa naturliga miljöer. Med naturliga miljöer avses sådant som är en självklar del av livet och som stimulerar olika sinnen, skapar nyfikenhet, aktivitet och erbjuder varierade och meningsfulla miljöer. Goda förutsättningar för högteknologiska och innovativa lösningar för personer med olika funktionsvariationer ska finnas.

3. Utformning och utveckling

Ett sätt att ta sig an utmaningen kring hemlik miljö kontra naturliga miljöer som stimulerar till gemensamma aktiviteter kan vara att i de privata delarna fokusera på det hemlika och i de allmänna utrymmen skapa en utformning med variation som tilltalar flera men på olika sätt. Goda förutsättningar för högteknologiska och innovativa lösningar för personer med kognitiv svikt och/eller beteenden som tar sig uttryck i rastlöshet, vandringar och rop ska finnas. Verksamheten ska generellt vara anpassat för personer med somatiska-, psykiska- och kognitiva nedsättningar men också vara flexibelt och kunna ställas om till annat vård- och omsorgsboende.

En annan trend är fysisk aktivitet. Det finns en ambition att skapa förutsättningar för att röra sig naturligt i sin vardag både inom det särskilt boende och utanför. Det ska vara enkelt att ta fram inne och ute samt möjligheter till att bli stimulerad via lukt, syn och hörsel.

4. Utemiljö

Forskning och studier visar på att utemiljön är viktig för måendet. Trädgården är effektiv och viktig för att stimulera våra sinnen. En trädgård ska därför finnas i

direkt anslutning till byggnaden dit så många som möjligt ska kunna ta sig utan att be någon annan om hjälp. Det ska finnas möjlighet att vara en del av dagen ute i friska luften.

Stensatt uteplats för plats till bord och stolar med insynsskydd. En utemiljö som är anpassad till verksamheten, med lekredskap så som gungor, klätterställning, sandlåda, rullstolsanpassad gunga. Gräsmatta samt asfalt. Möjlighet till yta att kunna odla i pallkragar o dyl.

Tillgång till redskaps-, cykel- och rullstolsförråd.

5. Verksamheten även en arbetsplats

En god arbetsmiljö för medarbetarna är en förutsättning för att skapa en hög kvalitet i arbetet med den enskilde. Verksamhetens utformning ska förebygga hot, våld samt belastningsskador hos medarbetarna samt möjliggöra effektiva arbetsflöden.

Vid byggnation ska såväl effektivitet, arbetsmiljö som kvalitet beaktas.

Korridorer bör exempelvis undvikas eftersom de uppfattas som institutionella och bidrar till ineffektivt arbete. Tillgång till närförråd, smidiga lösningar och teknik som underlättar arbetet ska finnas.

3. Allmänt för byggnaden

Allmänt för byggnaden gäller att materialsättning, utemiljö, brandtekniska lösningar, byggnadens akustik mm. ska utföras i likhet med LSS-2, Bjuv 4:4. Byggnaden ska uppföras enl. de krav som ställs för att uppfylla certifieringen Miljöbyggnad Silver 3.0. Samtliga väggar förstärks med inre skivlag av plywood. Utöver det krävs extra förstärkning i vägg bakom medicinskåp stödhandtag o.d. Samtliga takskenor ska projekteras i samråd med verksamheten. Solskyddslösningar ska studeras samt dimensioneras för att undvika en hög solvärmelast.

4. Korttidsvistelse

Korttidsvistelsen i sin helhet förses med fönster o.d. i okrossbart glas samt utformas till en hemlik miljö.

1. Huvudentré

Huvudentrén ska:

- Vara inbjudande och välkomnande.
- Vara avskild från entréer till övriga verksamheter.
- Erbjuder sittplatser.
- Ha en in- och ut passage som ska kunna styras av medarbetare.
- Ha plats för rullstolsbyte mellan inom och utomhusrullstol samt förvaringsyta till en utomhusrullstol.
- Inkludera plats för avhäng av ytterkläder.
- Förses med en nedsänkt torkmatta

2. Förflyttningsyta

Förflyttningsytor inom korttidsvistelsen ska:

- Vara överblickbara och luftiga.
- Vara så korta som möjligt.
- Vara utformade på ett sådant sätt att de upplevs trygga att förflytta sig i.
- Vara utformade så att det alltid finns en flyktväg.
- Förses med belysning och ljusinsläpp som bidrar till lugnande upplevelser.
- Möjliggöra självständig förflyttning.

3. Tillagningskök, ca 15m²

Tillagningsköket ska:

- Vara avskilt och låsbart.
- Upplevas luftigt, med utblick till matsal.
- Dimensioneras för att tre personer ska kunna laga mat samtidigt.
- Utrustas med för verksamheten anpassade köksmaskiner.
- Vara möjligt att med lätthet justera i höjdled.
- Förses med utdragbar sockel som kan användas som pall.
- Inneha två vaskar. Varav en används till handhygien och en används vid beredning av livsmedel.
- Förses med lås på lådor och skåp innehållande vassa föremål.

4. Matsal, ca 12 m²

Matsal ska:

- Erbjudas en lugn och trivsamt måltidsmiljö.
- Vara avskilt från, men ligga i anslutning till tillagningsköket.
- Dimensioneras för att inkludera ett matsalsmöblemang innehållande sex sittplatser.
- Förses med dagsljusinsläpp.
- Ha en öppen åtkomst till en avgränsad och säker uteplats.

5. Aktivitetsrum 1 & 2, å 15m²

Aktivitetsrum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen samt skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Förses med dagsljusinsläpp.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.
- Möjliggöra gemensamma aktiviteter.
- Erbjudas en trygg miljö.
- Kunna ställas om och anpassas utifrån behov och aktivitet.
- Uppmuntra till olika slags aktiviteter, ensam eller i grupp, exempelvis möjlighet att se på TV, pyssla, baka, spela spel, läsa och koppla av.

6. Förråd, 10m²

Förråd ska:

- Inkludera vägghängt hyllsystem.

7. Sinnesrum, 15m²

Sinnesrum ska:

- Vara överblickbart.
- Ej förses med dagsljusinsläpp.
- Kunna mörkläggas till fullo.
- Ha väggar inkl. dörr som innehar en total ljudreduktion om R^w 44dB.

8. Lägenhet 1, Lägenhetsrum, ca 24m² inkl. badrum.

Lägenhetsrum ska:

- Placeras i närmre anslutning till entrén än lägenhet 2-3.
- Förses med en separat entré direkt ut.
- I övrigt utformas som lägenhet 2-3.

9. Lägenhet 2-3, Lägenhetsrum, á ca 24m² inkl. badrum.

Lägenhetsrum ska:

- Vara som en vanlig lägenhet, om än i mindre skala.
- Vara extra ljudisolerat.
- Ha funktion för fullständig mörkläggnings av rummet, skyddad bakom plexiglas, motorstyrd, fjärrstyrd.
- Ha minst ett fönster med låg bröstningshöjd (min 400mm).
- Ha plats för inbyggd förvaring för kläder, skor och ytterkläder i form av 600mm garderobslängd med klädstång, fullhöjd.
- Ha plats för förvaringsutrymme till förbrukningsmaterial, i form av 600mm garderobslängd med hyllplan, fullhöjd. Förberett för medicinskåp.
- Ha en lägenhetsskiljande dörr om 11M försedd med trycke och lås.
- Förberedas för taklyft.
- Inkludera sängplats för rullstolsburen person.

10. Lägenhet 1-3 Badrum

Badrum ska:

- Vara avsedda för duschvagn.
- Möjliggöra grundläggande personlig hygien, både på egen hand, och med stöd av personal.
- Ha ett högt låsbart förvaringsskåp utan spegel till hygienartiklar, underkant. 300 öfg., inrett med hyllplan av träfiber, lackerade.
- Förses med dusch som är flexibel och som relativt enkelt kan anpassas till den enskildes funktionsförmåga, typ Bano eller likv.
- Förses med liggande stödhandtag, l:600 i dusch.
- Ha tvättställ som med lätthet kan justeras i höjddled.
- Ha wc som med lätthet kan justeras i höjddled.

- Erbjudna trygg och säker förflyttning.
- Vara förberett för taklyft.
- Ha två rumsskiljande dörrar. Varav en 11M med utökad tillgänglighetsnivå, samt en om 9M, med sänkt tillgänglighetsnivå.

5. Daglig verksamhet

Daglig verksamhet i sin helhet förses med fönster o.d. i okrossbart glas.

1. Huvudentré

Huvudentrén ska:

- Vara inbjudande och välkomnande.
- Vara avskild från entréer till övriga verksamheter.
- Erbjudna sittplatser.
- Ha en in- och ut passage som ska kunna styras av medarbetare.
- Ha en låsbar yta med plats för ytterplagg samt två utomhusrullstolar.

2. Förflyttningsyta

Förflyttningsytor inom daglig verksamhet ska:

- Vara överblickbara.
- Vara så korta som möjligt.
- Vara utformade på ett sådant sätt att de upplevs trygga att förflytta sig i.
- Vara utformade så att det alltid finns en flyktväg.
- Belysas och förses med ljusinsläpp som bidrar till lugnande upplevelser.
- Möjliggöra självständig förflyttning.
- Förses med en nedsänkt torkmatta

3. Aktivitetsrum 1-4, å 12m²

Aktivitetsrum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen samt skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Ha tillgång till dagsljus.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.
- Möjliggöra gemensamma aktiviteter
- Erbjudna en trygg miljö.

4. RWC/ Dusch 1-2, å 8m²

RWC/ Dusch ska:

- Inte innehålla spegel.
- Förses med en alternativ flyktväg.
- Ligga i direkt anslutning till aktivitetsrum 1 respektive 2.

5. RWC 3 á 5 m²

RWC ska:

- Inte innehålla spegel.
- Ligga i nära anslutning till aktivitetsrum 3-4.

6. Kök ca 10m²

Kök ska:

- Inkludera pentry för uppvärmning samt förvaring av medhavd mat.
- Vara avskilt från, men ligga i anslutning till matsal.
- Inkludera diskmaskin, förvaringsutrymme, kyl, frys och mikro.
- Kunna stängas och låsas.
- Upplevas luftigt, med utblick till matsal.
- Förses med lås på de lådor och skåp innehållande vassa föremål.

7. Allrum / Matsal, ca 24m²

Matsal ska:

- Erbjuder en lugn och trivsamt måltidsmiljö.
- Förses med dagsljus.
- Dimensioneras för att inkludera ett matsalsmöblemang innehållande sex sittplatser.
- Ha en öppen åtkomst till en avgränsad och säker uteplats.

8. Förråd, 10m²

Förråd ska:

- Förses med vägghängt hyllsystem.

6. Korttidstillsyn/korttidsvistelse

Korttidstillsyn/ Korttidsvistelsen i sin helhet utformas till en hemlik miljö.

1. Huvudentré

Huvudentrén ska:

- Vara inbjudande och välkomnande.
 - Vara avskild från entréer till övriga verksamheter.
 - Erbjuder sittplatser.
 - Inneha funktionsyta för byte av utomhusrullstol till inomhusrullstol.
 - Ha en in- och ut passage som ska kunna styras av medarbetare.
- Förses med en nedsänkt torkmatta

2. Förflyttningsyta

Förflyttningsytor ska

- Vara överblickbara.
- Vara så korta som möjligt.
- Vara utformade så att det alltid finns en flyktväg.
- Vara utformade på ett sådant sätt att de upplevs trygga att förflytta sig i.

- Belysas och förses med ljusinsläpp som bidrar till lugnande upplevelser.
- Möjliggöra självständig förflyttning.

3. Förråd, ca 7m²

Förråd ska:

- Ligga i direkt anslutning till huvudentré.
- Dimensioneras med plats för fyra utomhusrullstolar.

4. Tillagningskök, ca 15m²

Tillagningsköket ska:

- Kunna användas för att tillsammans med brukare laga mat och baka.
- Kunna användas för att laga och servera frukost, mellanmål, fika, lunch och kvällsmål till 10 personer.
- Dimensioneras så att 4 personer ska kunna laga mat samtidigt.
- Utrustas med för verksamheten anpassade köksmaskiner.
- Vara möjligt att med lätthet justera i höjddled.
- Inneha två vaskar. Varav en används till handhygien och en används vid beredning av livsmedel.
- Förses med lås på de lådor och skåp innehållande vassa föremål.
- Förses med utdragbar sockel som kan användas som pall.

5. Matsal, ca 20m²

Matsalen ska:

- Erbjudas en lugn och trivsamt måltidsmiljö.
- Vara avskilt från, men ligga i anslutning till tillagningsköket.
- Dimensioneras för att inkludera ett matsalsmöblemang med 12 sittplatser samt plats för soffgrupp.
- Ha en öppen åtkomst till en avgränsad och säker uteplats.

6. Aktivitetsrum, 15m²

Aktivitetsrum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen, skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Ha 3 garderobslängder, á 600mm försedda med hyllplan.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.

7. Tv-rum 1, 20m²

Tv-rum ska:

- Ha en inbjudande och välkomnande känsla.
- Spegla naturliga miljöer och stimulera sinnen, skapa nyfikenhet och aktivitet.
- Förses med dagsljusinsläpp samt mörkläggning.
- Möjliggöra självständiga aktiviteter.
- Möjliggöra gemensamma aktiviteter.

- Erbjuda en trygg miljö.
- Kunna ställas om och anpassas utifrån behov och aktivitet.
- Uppmuntra till olika slags aktiviteter, ensam eller i grupp, exempelvis möjligt att se på TV, pyssla, baka, spela spel, läsa och koppla av.

8. Tv-rum 2, 20m²

Tv-rum 2 ska:

- Innehar samma krav och funktioner som aktivitetsrum 1.
- Förses med taklyft.

9. Sinnesrum, 15m²

Sinnesrum ska:

- Vara överblickbart.
- Inte förses med dagsljusinsläpp.
- Kunna mörkläggas till fullo.
- Förses med taklyft.
- Ha väggar, inkl. dörr som innehar en total ljudreduktion om R'_w 44dB.

10. Lägenhet 1-6 Lägenhetsrum, ca 24m² inkl. badrum

Lägenhetsrum ska:

- Vara som en vanlig lägenhet, om än i mindre skala.
- Vara förberett för taklyft.
- Ha sol- och insynsskydd samt mörkläggnings.
- Ha minst ett fönster med låg bröstningshöjd (min 400mm).
- Ha plats för inbyggd förvaring för kläder, skor och ytterkläder i form av 600mm garderobslängd med klädstång, fullhöjd.
- Ha plats för förvaringsutrymme till förbrukningsmaterial, i form av 600mm garderobslängd med hyllplan, fullhöjd. Förberett för medicinskåp.
- Ha en lägenhetsskiljande dörr om 11M försedd med trycke och lås.
- Belysning, IT mm. se punkt 9.
- Förses med öppningsbara vridfönster.

11. Lägenhet 1-5 Badrum

Badrummen ska:

- Vara avsedda för duschvagn.
- Vara förberett för taklyft.
- Möjliggöra grundläggande personlig hygien, både på egen hand, och med stöd av personal.
- Ha ett högt förvarings-skåp utan spegel till hygienartiklar, uk, 300 öfg., inrett hyllplan av lackerat träfiber.
- Ha spegel över handfat.
- Ha dusch som är flexibel och som relativt enkelt kan anpassas till den enskildes funktionsförmåga, typ Bano eller likvärdigt.
- Förses medliggande stödhandtag, l:600 i dusch.

- Ha tvättställ som med lätthet kan justeras höjdmässigt.
- Ha wc med dubbla och uppfällbara stödarmer som med lätthet kan justeras höjdmässigt.
- Erbjud trygghet och säker förflyttning.
- Ha en rumsskiljande dörr om 11M.

12. Lägenhet 6 Badrum

Badrummet ska:

- Föreses med badkar.
- I övrigt utformas som badrum i lägenhet 1-5

7. Personalutrymmen

Personalutrymmen ska gå att nå från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet. Personal som vistas här ska upplevas som tillgängliga för brukare och besökare.

1. Omklädningsrum, ca 5m²

Omklädningsrum ska:

- Planeras för ett effektivt flöde.
- Dimensioneras för 12 omklädningskåp av typ Z-skåp inkl. sittbänk.

2. RWC/Dusch personal, ca 5m²

RWC/Dusch personal ska:

- Kunna användas som omklädningsrum av en person.
- Ligga i direkt anslutning till omklädningsrum.
- Vara försett med dusch inkl. draperi.

3. Personalrum, ca 12m²

Personalrum ska:

- Ge möjlighet till återhämtning.
- Vara avskilt från verksamheterna.
- Innehålla funktioner för förvaring, beredning och uppvärmning av mat.
- Innehålla vask och diskmaskin.
- Dimensioneras för ett matsalsmöblemang innehållande 6 sittplatser.
- Ha direkt koppling till avskild uteplats. Denna koppling ska även kunna användas som entré för personal.

4. WC Personal, ca 1m²

Bör placeras på ett sätt så att endast personal kommer åt toaletten.

5. Kontor, administration, ca 10m²

Kontorsutrymme ska:

- Utformas för kontorsarbete.
- Inrymma plats för 3 små arbetsplatser i samma rum.
- Möjliggöra sekretesskyddat arbete, muntligt så som skriftligt.

- Ge plats för förvaring av pärmar, administration samt sekretesskyddat material.

6. Jourrum 1, ca 6m²

Jourrum 1 ska:

- Innehålla övernattningsmöjlighet.
- Erbjuder möjlighet till återhämtning.
- Innehålla plats för förvaring av personliga ting under vistelse, i form av en 600mm garderobslängd.

7. Jourrum 2, ca 6m²

Jourrum 2 utförs lika jourrum 1.

8. Tvätt, ca 10m²

Tvätt ska:

- Möjliggöra enkel, säker och rationell hantering av rent och orent gods.
- Inneha installationer som förhindrar oönskad odör att sprida sig ut från rummet.
- Förses med installationer som förhindrar belastningsskador.
- Ha en alternativ flyktväg.
- Innehålla plats för 2 tvättmaskiner (varav en för brukare och en för personal) och 1 torktumlare, samtliga avsedda för professionellt bruk.
- Kunna nås från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet eller personalrum.
- Innehålla plats för skåpsförvaring med tillhörande bänk och vask.
- Innehålla låsbart förvaringskåp för kemikalier så som tvättmedel.

9. Städcentral, ca 10m²

Städcentral ska:

- Inrymma förvaring av städutrustning, förbrukningsartiklar, rengöringsmedel samt städvagn.
- Innehålla tvättmaskin samt torkstativ, avsedda för städmoppar.
- Ha tillgång till utslagsback med varmt och kallt vatten samt avlopp.
- Förses med installationer/teknik som förhindrar och förebygger belastningsskador.

8. Utemiljö

Utemiljön ska:

- Erbjuder ytor för gemenskap och enskildhet.
- Ha platser för odling, träning och arbete (för funktioner se respektive verksamhet).
- På ett diskret sätt erbjuda en med staket/stängsel avgränsad och inhägnad yta.
- Ha belysning och avskärmningar som skapar vägledning och trygghet.
- Erbjuder skugga.

- Ge möjlighet till ett klimatskyddat utrymme för vistelse även vid sämre väder.
- Föreses med väl utformade insynsskydd i form av plank mellan verksamheter.
- Inkludera 1 postlåda, gemensam för verksamheten, som placeras i anslutning till gemensam komplementbyggnad.

1. Korttidsvistelse

Utemiljön i anslutning till korttidsvistelsen ska:

- Ha plats för kompisgunga, vattenlek, sandlåda, lekredskap, odlingslådor och klätterställning.
- Föreses med hårdgjord yta avsedd för 100m² aktivitetsområde.
- Ligga avskild från övriga verksamheter.
- Inneha en sol och insynsskyddad uteplats försedd med serveringsmöblemang för 6 personer.
- Erbjudas gräs/ grönyta,
- Föreses med vattenutkastare på fasad.
- Föreses med förråd, 10m² med plats för förvaring av redskap, försedd med dubbeldörr och inkörningsramp (alternativt ligga i marknivå).
- Föreses med allmänbelysning året om.
- Inneha en variation i växter och träd, växtplanering i likhet med LSS 2, Bjuv 4:4.

2. Daglig verksamhet

Utemiljön i anslutning till daglig verksamhet ska:

- Utformas lika utemiljön i anslutning till korttidsvistelse.

3. Utemiljö Korttidstillsyn/ korttidsvistelse

Utemiljön i anslutning till korttidstillsyn/ korttidsvistelse ska:

- Ha plats för sandlåda, 3 enskilda gungor och en rullstolsgunga, lekredskap, odlingslådor, cykelbana, vattenlek och klätterställning.
- Föreses med förråd, 10m² med plats för förvaring av redskap, försedd med dubbeldörr och inkörningsramp (alternativt ligga i marknivå).
- Ligga avskild från övriga verksamheter.
- Föreses med hårdgjord yta avsedd för 100m² aktivitetsområde.
- Yta för sol och insynsskyddad uteplats försedd med serveringsmöblemang för 6 personer.
- Inkludera tillgänglig gräs/ grönyta med vissa partier innehållande mindre nivåskillnader avsedda för motorikträning.
- Föreses med vattenutkastare på fasad.
- Föreses med allmänbelysning året om.
- Inneha variation i växter och träd, växtplanering i likhet med LSS 2, Bjuv 4:4.

4. Parkering 1

Parkering 1 ska:

- Avse parkeringsplatser för korttidstillsyn/ korttidsvistelse.
- Ha tillgång till parkering med el-laddning.
- Ha plats för 10 parkeringsplatser avsedda för personal, varav en parkeringsplats avsedd för funktionshindrade.
- Ha plats för parkeringsplats till verksamhetsfordon.
- Ska förläggas avskilt från parkering 2.
- Föreses med skyltar vid parkeringsplatser. Textning enl. verksamhet.

5. Parkering 2

Parkering 2 ska:

- Avse parkeringsplatser för korttidsvistelse samt daglig verksamhet.
- Ha tillgång till parkering med el-laddning.
- Ha plats för två parkeringsplatser avsedda för personal.
- Föreses med skyltar vid parkeringsplatser. Textning enl. verksamhet.

6. Cykelparkering

Cykelparkering ska:

- Ha tillgång till el-laddning.
- Ha plats för personalens och verksamhetens cyklar, samt ev. hjälpmedel.
- Förråd kan med fördel placeras i samma byggnad som Miljörum.
- Förläggas så den kan nås från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet.

7. Miljörum

Miljörum ska:

- Vara lättillgängligt för avhämtning av avfall.
- Förläggas med ingång max fem meter från tomtgräns.
- Utföras lika LSS 2, Fastighet Bjuv 4:4.
- Förläggas så det kan nås från samtliga verksamheter utan att beträda annan verksamhet.

8. Sprinklerscentral

- Kan förläggas i samma byggnad som miljörum alternativt miljörum/förråd.

9. Teknik och övrigt

1. Ytskikt

- Utförs lika LSS 2, Bjuv 4:4.

2. Ljus

Belysningen ska ha de egenskaper som regleras i nationell byggstandard samt, i förhållande till brukares behov, uppfylla följande krav:

- Ljusstyrka, ljusfärgton enligt krav.
- Belysningen ska ha energisparfunktion då den inte används/ behövs.
- Belysningen ska ingå i en helhet tillsammans med arkitektur, färgsättning och inredning.
- Belysningsuttag för dekorationer och pynt vid utvalda fönsterbänkar och ovanför fönster.
- Belysningsstyrka som är dimbar med funktionen push-button dimmer och enkelt kan regleras.
- I allmänhet gäller manuellt styrd belysning.
- Miljöbelysning ska beaktas och projekteras i samråd med verksamheten.

3. Ventilation/ värmesystem

- Ventilation ska styras med luftkvalitetsgivare i de gemensamma lokalerna.
- Temperaturen ska regleras centralt.
- Värme tillförs med golvvärme, radiatorer undviks.
- Rumsgivare som placeras oåtkomligt.
- Ventilationssystemet ska leverera kyla, vilket innebär svalare luft än uteluften.

4. Lås- och larmsystem

- Verksamheterna ska vara nyckelfria avseende såväl passage som övrigt.
- Sprinkler och utrymningslarm samt övriga installationer utförs enligt gällande brandkrav.
- Brandcentral ska inneha kvittensfunktion som vidarekopplas till SOS.
- Låssystem ska planeras i samråd med verksamheten.

5. IT/ EL

- Byggnaden ska förses med fiber till hela verksamheten, dels kommunens svartfiber samt allmän åtkomst till det publika nätverket.
- Det är nödvändigt att telefonin fungerar, verksamheten måste utrustas med signalförstärkare om så krävs. Telefon ska vara kopplad till kommunens växel och dator till kommunens intranät.
- Byggnaden ska tillhandahålla möjligheten för personal att nå verksamhetssystem via både trådbundet som trådlöst nätverk.
- I anslutning till personalutrymme ska finnas avsedd plats för handenheter där de kan laddas och förvaras säkert (laddningsrum).
- Det ska finnas utrymme med nätverks/ datauttag för kopiering.
- Anslutningar och uttag placeras lättåtkomligt och går i största möjliga mån att dölja.
- Inbyggd hörslina ska finnas.

6. Beredskap/ Brand

- Installationen av larm för såväl brand, skalskydd och individ samt IT-nätverk ska ha redundans via batteri, UPS eller likande.

- Orienteringstavlor placeras i anslutning till samtliga entréer.
- Erforderlig mängd brandsläckare placeras där så lämpas.

Mellan Bjuvs kommun (org. nr 212000-1041), nedan kallad **Kommunen**, och Hemsö Fastighets AB (org. nr 556779-8169), nedan kallat **Hemsö**, tillsammans kallade **Parterna** har träffats följande

Avsiktsförklaring avseende samhällsfastigheter i Bjuv

1. SYFTE OCH BAKGRUND

Bjuvs kommun är en kommun under stark utveckling. Flera nya bostadsområden har byggts de senaste åren och nya är planerade, bland dem Selleberga som planeras för 1 200 nya bostäder. Kommunen står inför stora investeringar de närmaste åren i dessa nya bostadsområden, i infrastruktur, m.m. Med anledning av det har Kommunen och Hemsö kommit överens om att Hemsö ska bidra till att utveckla och investera i Kommunens expansion med fokus på fastigheter och lokaler för samhällsservice.

Hemsö är ett fastighetsbolag som är inriktat på att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Sverige men även i Finland och Tyskland. Beståndet uppgår idag till 57 miljarder kronor. Hemsös majoritetsägare är Tredje AP-fonden. Kommunen och Hemsö för diskussioner avseende markanvisning för utveckling av samhällsservice i Bjuvs kommun. Kommunen och Hemsö har diskuterat möjligheterna för Hemsö att genomföra nybyggnation av lokaler inom nya samhällsfastigheter ("**Projekt**").

2. PROJEKT

Parterna är överens om att inleda förhandlingar om följande Projekt:

LSS på Brogård 8:7, Bjuvs tätort Projektet avser lokaler för korttidsvistelse och dagligverksamhet för Kommunens LSS-verksamhet. De nya lokalerna ska ersätta de som lämnas på Västergatan i Billesholm. Befintliga lokaler måste lämnas vid utgången av 2021 varför det är angeläget att snabbt hitta en ersättning. På fastigheten finns befintliga byggnader (tidigare Brogård förskola) som ska rivas inom projektet.

Förskola Selleberga Avser byggnation av en ny förskola med 6 avdelningar inom stadsutvecklingsområdet Sellebergas första etapp. Kommunen är öppen för privat utförare om det finns kommersiellt underlag. Genomförande av projektet förutsätter en ny detaljplan för området.

Parterna är medvetna om att ovanstående objektbeskrivning är preliminär och att objekt kan avgå eller tillkomma. När Parterna har kommit överens om vilka Projekt som ska ingå ska Hemsö erhålla exklusivitet till dessa Projekt dvs. Kommunen förbinder sig således att inte direkt eller indirekt förhandla med någon annan avseende dessa Fastigheter eller Projekt. Exklusiviteten avseende specifikt Projekt upphör om förhandlingarna angående det aktuella objektet avbryts.

Parternas intention är att hyresavtal för samtliga ovanstående objekt ska tecknas med Kommunen som hyresgäst i ett långsiktigt hyresförhållande (preliminär avtalslängd 25 år med indexering). Kommunen och Hemsö är införstådda med att lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) ska tillämpas avseende kontrakt mellan Parterna som kan anses utgöra byggentreprenad enligt LOU. Formerna för tillämpningen av LOU regleras senare mellan Parterna.

3. MARKANVISNING AVSEENDE PROJEKTEN

Hemsö ska erhålla mark för Projektet genom markanvisning och priset för byggrätt ska vara marknadsmässigt. Parterna ska komma överens om prissättning bl.a. utifrån vilket skede Projektet befinner sig i och vilken arbetsfördelning Parterna anser vara mest lämplig i det aktuella Projektet. Där ny detaljplan krävs för genomförande ska Parterna komma överens om hur detaljplanarbetet ska bedrivas och hur kostnader ska fördelas. Kvartersmark för byggande ska tillträdas vid lagakraftvunnen detaljplan eller vid annan tidpunkt som Parterna kommer överens om.

4. AVSIKTSFÖRKLARINGENS GILTIGHET

Parterna är överens om att denna Avsiktsförklaring inte är juridiskt bindande och förutsätter erforderliga lagakraftvunna beslut i Kommunens beslutande organ för sin giltighet. Genomförande av respektive Projekt förutsätter vidare att erforderliga beslut tas i Kommunens beslutande organ samt vid behov i Hemsös styrelse.

Denna Avsiktsförklaring gäller till och med 2021-12-31 om inte Parterna dessförinnan kommer överens om att ändra avtalstiden. Giltigheten av eventuella avtal som ingåtts mellan Parterna före 2021-12-31 regleras i respektive avtal. Parternas preliminära tidplan framgår av punkt 6 nedan.

5. KOSTNADER

Vardera Part ska bära sina respektive kostnader med anledning av denna Avsiktsförklaring. Följaktligen ska alla kostnader vardera Part ådragit sig förbli respektive Parts ansvar oavsett om denna Avsiktsförklaring leder till slutliga avtal eller inte.

6. PRELIMINÄR TIDPLAN

Parterna har kommit överens om följande preliminära tidplan:

Beslut i kommunstyrelsen om denna Avsiktsförklaring 9 september 2020.


Genomförande av värdering av mark för Projektet i etapp 1 senast under fjärde kvartalet 2021.

Denna avsiktsförklaring är upprättad i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.



Bjuv den

För Bjuvs kommun

För Hemsö Fastighets AB



Michael Henningson

Robert Cardell Anna Marand

TITLE	Avsiktsförklaring kommunsamarbete Bjuvs kommun
FILE NAME	Avsiktsförklaring...un - signerat.pdf
DOCUMENT ID	f4fc29f1c01dc674b4cb98084897640d5b8940f6
AUDIT TRAIL DATE FORMAT	MM / DD / YYYY
STATUS	● Completed

Document History



SENT

11 / 17 / 2020
 07:21:12 UTC

Sent for signature to Anna Marand (anna.marand@hemso.se) and Robert Cardell (robert.cardell@hemso.se) from robert.cardell@hemso.se
 IP: 185.29.113.102



VIEWED

11 / 17 / 2020
 08:22:24 UTC

Viewed by Robert Cardell (robert.cardell@hemso.se)
 IP: 185.29.113.102



SIGNED

11 / 17 / 2020
 08:22:52 UTC

Signed by Robert Cardell (robert.cardell@hemso.se)
 IP: 185.29.113.102



VIEWED

11 / 17 / 2020
 09:02:26 UTC

Viewed by Anna Marand (anna.marand@hemso.se)
 IP: 80.216.15.139



SIGNED

11 / 17 / 2020
 09:03:47 UTC

Signed by Anna Marand (anna.marand@hemso.se)
 IP: 80.216.15.139



COMPLETED

11 / 17 / 2020
 09:03:47 UTC

The document has been completed.

Kommunfullmäktige

§ 56

Dnr 2021-00217

Hysesavtal med Hemsö AB gällande LSS, Brogårda i Bjuv**Sammanfattning**

Vård- och omsorgsnämnden beslutade 2018-03-22 att föreslå Kommunstyrelsen att säga upp hyreskontraktet för lokalerna på Västergatan 19 A-C i Billesholm då dessa inte är ändamålsenliga och inte uppfyller de lagkrav som ställs på verksamheterna. Hyreskontraktet är uppsagt till 2021-12-31.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-09 att teckna en avsiktsförklaring om bland annat lokaler för en LSS-verksamhet på Brogårda 8:7. 2020-12-09 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att teckna ett markanvisningsavtal för projektet.

Fastighetsavdelningen har förhandlat och tagit fram ett avtalsförslag på hyreskontrakt och en gränsdragningslista med Hemsö för korttidsvistelse, korttidstillsyn samt daglig verksamhet. Fastighetsavdelningens bedömning är att hyresavtalet uppfyller verksamhetens behov. Kommunstyrelsens förvaltning har inget att erinra mot fastighetsavdelningens bedömning.

Tekniska nämnden beslutade 2021-04-27 att föreslå kommunfullmäktige godkänna hyresavtalet med Hemsö AB.

Kommunstyrelsens förvaltning har granskat hyreskontraktet och kan konstatera att hyresavtalet är upprättat på marknadsmässiga grunder.

Beslutsunderlag kommunstyrelsens arbetsutskott

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad daterad 2021-04-28

Tekniska nämnden 2021-04-27, § 39

Tjänsteskrivelse, Damir Ibrahimovic daterad 2021-04-20

Hyreskontrakt med bilagor

Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org.nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvfastigheter AB, och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Yrkande

Nils Nilsson (C) yrkar att det ska tas fram en kalkyl med kostnaden för byggnation och drift i egen regi samt kalkyl för hyreskostnaden för 25 år (utan restvärde).

Anders Månsson (S) yrkar bifall till Nils Nilssons (C) yrkade.

Claes Osslén (SD) yrkar avslag på Nils Nilsson (C) yrkande.

Anders Månsson (S) yrkar att ärendet ska skickas på remiss till vård- och omsorgsnämnden.

Nils Nilsson (C) yrkar bifall till Anders Månssons (S) yrkande.

Claes Osslén (SD) yrkar avslag till Anders Månssons (S) yrkande.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Nils Nilssons (C) yrkande och avslagsyrkandet, och finner att arbetsutskottet beslutar avslå yrkandet.

Ordförande ställer proposition på Anders Månssons (S) yrkande och avslagsyrkandet, och finner att arbetsutskottet beslutar avslå yrkandet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org.nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvfastigheter AB, och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Reservation

Anders Månsson (S), Kenneth Bolinder (S) och Nils Nilsson (C) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Kommunfullmäktige

Beslutsunderlag kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2021-05-05, § 99

Yrkande

Nils Nilsson (C) yrkar *"att det tas fram en kalkyl som visar kostnaden för byggnation och drift i egen regi och en kalkyl som visar kostnaden för 25 års hyra, där hänsyn tagits till att kommunen efter hyrestidens utgång inte äger fastigheten och att hyran är indexreglerad"*.

Anders Månsson (S), Ulrika Thulin (S), Urban Berglund (KD), Christer Landin (S) och Kenneth Bolinder (S) yrkar bifall till Nils Nilssons (C) yrkande.

Kalle Holm (SD) och Claes Osslén (SD) yrkar avslag till Nils Nilssons (C) yrkande.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Nils Nilssons (C) yrkande och avslagsyrkandet, och finner att arbetsutskottet beslutar avslå yrkandet.

Votering

Votering begärs och ska genomföras.

NEJ = Nils Nilssons (C) yrkande

JA = avslagsyrkandet

Omröstningsresultat

Omröstningen gav följande resultat vilket framgår av voteringslistan:
6 NEJ-röster och 7 JA-röster

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org.nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvfastigheter AB, och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Reservation

Nils Nilsson (C), Anders Månsson (S), Ulrika Thulin (S), Urban Berglund (KD), Christer Landin (S) och Kenneth Bolinder (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Kommunfullmäktige

Beslutsunderlag kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen, 2021-05-12, § 62

Ajournering

Sammanträdet ajourneras 19:55 – 20:05.

Yrkanden

Kenneth Bolinder (-) yrkar på återremiss *"Analogt med föregående ärende (§ 56) så yrkar jag återremiss av ärendet"*.

Mikael Henrysson (SD) yrkar avslag på återremissyrkandet.

Nils Nilsson (C) och Urban Berglund (KD) yrkar bifall till återremissyrkandet.

Stefan Svalö (S) yrkar att ärendet ska utgå.

Mikael Henrysson (SD) yrkar avslag på yrkandet om att ärendet ska utgå.

Nils Nilsson (C) tar tillbaka bifallsyrkandet på återremiss och yrkar bifall till att ärendet ska utgå.

Mikael Henrysson (SD) tar tillbaka avslagsyrkandet och yrkar bifall till återremissyrkandet.

Ajournering

Sammanträdet ajourneras 20:20 – 20:30 och 20:30 – 20:35.

Propositionsordningar

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag, och finner att ärendet ska återremitteras.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att återremittera ärendet till kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Diariet

Kommunfullmäktige

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Mellan Bjuvs kommun (org. nr 212000-1041), nedan kallad **Kommunen**, och Hemsö Fastighets AB (org. nr 556779-8169), nedan kallat **Hemsö**, tillsammans kallade **Parterna** har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL FÖR BROGÅRDA 8:7

§ 1 Markanvisning

Parterna ingick under september 2020 en avsiktsförklaring avseende möjligheterna för Hemsö att genomföra nybyggnation av lokaler för nya samhällsfastigheter inom Bjuvs kommun, specifikt ett nytt LSS-boende inom fastigheten Bjuv Brogårda 8:7 och en ny förskola inom stadsutvecklingsområdet Selleberga.

Detta avtal gäller LSS-boendet på Brogårda 8:7. Denna markanvisning innebär att Bolaget, fram till 2021-12-31, har rätt att ensam förhandla med Kommunen om ett förvärv av fastigheten.

§ 2 Avsiktsförklaring/mål

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det inom det ovan angivna området uppförs en byggnad för daglig verksamhet och korttidsvistelse enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt till Hemsö.
- Ett hyresavtal mellan Kommunen och Hemsö ska tecknas angående hyra av lokalerna.

§ 3 Tillträde och överlåtelse

Brogårda 8:7 ska överlåtas med äganderätt till Hemsö när detaljplanen och bygglov har vunnit laga kraft. Hemsö äger dock rätt till förtida tillträde för att utföra exempelvis rivningsarbeten och andra nödvändiga utredningar från och med att detta avtal undertecknats av Parterna. Ersättning om projektet avbryts regleras i § 6 i detta avtal.

Om del av Brogårda 8:36 läggs ut som kvartersmark i detaljplanen ska denna överföras till Brogårda 8:7 genom fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Kommunen ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning.

§ 4 Kostnads- och ansvarsfördelning

Utredningskostnader

Hemsö står för sina utrednings- och projekteringskostnader för den blivande bebyggelsen och den yttre miljön på kvartersmark.

Bygg- och anläggningskostnader

Hemsö ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Hemsö ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de arbeten som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Hemsö bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Detaljplan

Hemsö står för kostnader för framtagande av planhandlingar för en ny detaljplan. Kommunen står för de administrativa kostnaderna för sin egen tid som läggs på detaljplanen. Parterna ansvarar gemensamt för att se till att planarbetet fortskrider. Kommunen ansvarar för kvalitetsgranskning och att lyfta planen till politiskt beslut i Byggnadsnämnden.

Uppkommer omfattande utredningsbehov som Parterna inte kunnat förutse ska kommunen stå för dessa kostnader.

Rivning av befintlig byggnad

Hemsö ansvarar och bekostar rivningen av befintliga byggnader på fastigheten. Denna kostnad kommer att regleras på köpeskillingen om upphandlingen sker enligt LOU.

Värdering

Köpeskillingen kommer att baseras på en oberoende värdering. Värderingen beställs och bekostas av Kommunen. Är någon av parterna missnöjda med värderingen kan denna på egen bekostnad beställa en ny oberoende värdering. Köpeskillingen bestäms då till ett medelvärde av värderingarna. Värderingen grundas på de förutsättningar som beskrivs i detta avtal. Ändras villkoren i detta avtal kan en ny värdering komma att behövas.

Upphandling av byggentreprenad

Hemsö ansvarar för att ta fram handlingar för upphandling av bygg- och rivningsentreprenaden. Kommunen ansvarar för att göra en upphandling på de underlag som Hemsö tagit fram.

§ 5 ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN

Om projektet av någon anledning, exempelvis genom bristande förutsättningar eller av kostnadsskäl, saknar förutsättningar för att genomföras är Parterna överens om att i största möjliga mån försöka ta ett omtag kring det aktuella projektet.

För det fall att projektet och/eller samarbetet hänförligt därtill ändock avbryts ska Parterna dela lika på upparbetade externa kostnader hänförliga till projektet,

inklusive men inte begränsat till kostnader för sådana icke avbeställbara arbeten eller uppdrag som har godkänts av Parterna. Dessa kostnader ska skriftligen ha godkänts av både representanter i projektets styrgrupp samt av Kommunens Planeringsavdelning. Hemsö ska dock svara för sina egna projektledningskostnader, varmed avses kostnader för Hemsös personal, inklusive kostnader för konsultkompetens som Hemsö tagit hjälp av för sin projektledning. För undvikande av oklarhet kan Hemsös interna projektledningskostnader således inte komma att bli föremål för kostnadsfördelning enligt detta avtal. För kostnader som inte har blivit godkända av Parterna ska respektive part bära sina egna kostnader.

Väljer Hemsö att avstå från att fullfölja markanvisningen eller inte avser/förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som överenskommit har respektive part inga ersättningskrav gentemot varandra. Kommunen äger rätt att använda samtligt material som tagits fram inom projektet till vidare arbete inom samma projekt. Detta gäller även det material som Hemsö, eller någon som företräder Hemsö, har tagit fram för projektet.

Väljer Kommunen att avstå från att fullfölja markanvisningen ska Kommunen ersätta Hemsö för följande kostnader:

- De faktiska kostnaderna Hemsö har haft för iordningställande av marken för åtgärder som blivit godkända av parterna, exempelvis rivnings- och saneringsarbeten på fastigheten, under förutsättning att dessa är upphandlade enligt LOU.
- De faktiska kostnaderna som Hemsö lagt på planarbetet.
- 50 % av övriga upparbetade externa kostnader hänförliga till projektet, inklusive men inte begränsat till kostnader för sådana icke avbeställbara arbeten eller uppdrag som har godkänts skriftligen av Parterna. Dessa kostnader ska skriftligen ha godkänts av både representanter i projektets styrgrupp samt av Kommunens Planeringsavdelning.

Hemsö ska dock svara för sina egna projektledningskostnader, varmed avses kostnader för Hemsös personal, inklusive kostnader för konsultkompetens som Hemsö tagit hjälp av för sin projektledning. För övriga kostnader ska respektive part bära sina egna kostnader.

§ 6 ÖVRIGT

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om marköverlåtelse träffats mellan Kommunen och Hemsö senast den 2021-12-31.

Ändringar i och tillägg till detta avtal ska avfattas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

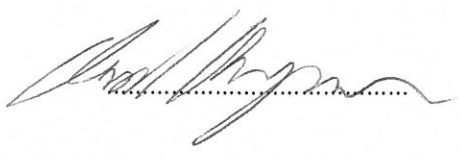
Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till någon annan part.

Tvist rörande tolkningen av detta avtal ska avgöras av Helsingborgs tingsrätt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum: ~~2021~~

BJUVS KOMMUN



.....

Ort och datum:

HEMSÖ FASTIGHETS AB

Robert Cardell
.....

Anna Marand
.....

TITLE	Markanvisningsavtal LSS Boende Bjuv
FILE NAME	Markanvisningsavt... - 2020-11-12.pdf
DOCUMENT ID	a748a03616619d6e5069dfc6f2ffc1d2d98d1cbc
AUDIT TRAIL DATE FORMAT	MM / DD / YYYY
STATUS	● Completed

Document History



11 / 12 / 2020
14:15:29 UTC

Sent for signature to Anna Marand (anna.marand@hemso.se) and Robert Cardell (robert.cardell@hemso.se) from robert.cardell@hemso.se
IP: 185.29.113.102



11 / 12 / 2020
14:18:13 UTC

Viewed by Robert Cardell (robert.cardell@hemso.se)
IP: 185.29.113.102



11 / 12 / 2020
14:18:59 UTC

Signed by Robert Cardell (robert.cardell@hemso.se)
IP: 185.29.113.102



11 / 12 / 2020
14:24:39 UTC

Viewed by Anna Marand (anna.marand@hemso.se)
IP: 80.216.15.139



11 / 16 / 2020
08:14:12 UTC

Signed by Anna Marand (anna.marand@hemso.se)
IP: 185.29.113.102



11 / 16 / 2020
08:14:12 UTC

The document has been completed.