



Handläggare

Mia Wilander
0152-292 99

Socialnämnden

Finansiering av ombyggnad av lokal för verksamheten hälso- och sjukvård

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att

1. under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med socialnämndens förslag, avsätta större del av driftsbudget för verksamhetsområde hälso- och sjukvård.

Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att

1. godkänna att Strängnäs fastighets AB tecknar avtal med Kilenkrysset enligt bifogat förslag daterat 2023-08-28.

Beskrivning av ärendet

Kommunal hälso- och sjukvård består av legitimerade arbetsterapeuter, sjuksköterskor, fysioterapeuter samt specialistutbildade undersköterskor. Verksamheten omfattar tre enheter samt en övergripande ledningsfunktion. Kommunens hälso- och sjukvårdsansvar pågår dygnet runt i människors hem i hela kommunen och nattetid är den även en resurs för 1177. Hälso- och sjukvårdens administrativa lokaler samt hjälpmedelsförråd befinner sig i dagsläget i campusområdet sedan 2010. De senaste tre åren har behovet funnits att ersätta de befintliga lokalerna för att kontraktet löper ut, samt för att verksamheten behöver anpassas efter framtida behov.

För att möta framtidens utmaningar inom vården, där mer avancerad vård utförs utanför sjukhusmiljön och omställningen till nära vård pågår, behöver lokalerna anpassas. Genom att investera i nya lokaler kan arbetsflöden förbättras, produktiviteten och kvaliteten på vården öka, samt skapa en arbetsmiljö som stöder medarbetarnas behov.

En beställning av nya lokaler gjordes från Socialkontoret år 2021. Arbetet har varit långvarigt och flera alternativ har utretts. Den lösning som har utvecklats



längst är möjligheten att inrymma lokalen i Teknikhuset på Campus. Tyvärr har inget av de utredda alternativen varit optimalt för verksamheten, då det skulle leda till högre hyror samt att det nu finns en önskan från Thomasgymnasiet att fortsätta disponera lokalerna i nuvarande form. SFAB har därför ytterligare undersökt tillgängliga lokaler i Strängnäs och tagit fram förslag från Fastighetsbolaget Kilenkryssset, som äger en ledig lokal på Markörvägen 4 (Fastighet Rördrommen) som kan anpassas till verksamhetens krav.

Lokalerna på Rördrommen erbjuder även möjlighet att samlokalisera andra verksamheter från Socialkontoret, vilket kan främja teamsamverkan och samarbete. Genom att samutnyttja resurser som bilar, utbildningslokaler och tillgången till personal under jourtid kan resursanvändningen öka. Socialkontoret kommer vidare utreda möjligheten att samlokalisera lokalerna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Nedan redovisas beräknad kostnad för kommande hyra för den föreslagna lokalen. I tabellen visas även beräknad kostnad för Teknikhuset, för jämförelse.

	Yta	Årshyra	kvm hyra	
Nuvarande lokaler	980	1 543 531	1 575	Inklusive SFAB:s "påslag" för att leva upp till riktlinjerna
Teknikhuset	1 300	2 470 000	1 900	Enbart fastighetsägarens hyra
Teknikhuset	1 300	3 080 990	2 370	Inklusive SFAB:s "påslag" för att leva upp till riktlinjerna
Rördrommen	1 608	2 970 388	1 847	Enbart fastighetsägarens hyra*
Rördrommen	1 608	3 403 504	2 117	Inklusive SFAB:s "påslag" för att leva upp till riktlinjerna

*Utöver hyran ska hyresgästen erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt motsvarande hyresgästens andelstal (38 % andel av lokalerna), samt indextillägg enligt KPI baserat på bashyran. Kostnader för värme, vatten och el tillkommer.

Övriga konsekvenser

Inriktningen för hälso- och sjukvårdens lokaler tar stöd av socialnämndens prioriteringar beskrivna i verksamhetsplan år 2023-2025:

- Att möta behov, utifrån den demografiska utvecklingen med fler äldre och fler med komplex sjukdomsbild.
- Arbetet med införandet av Nära vård ska fortsätta och vidareutvecklas.
- Främja en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor genom medarbetarskap, tillit, kompetensutveckling, samarbete och rimligt antal underställda medarbetare per enhetschef.

Samt är en del i socialnämndens mål

- Mål 5, Stärka hälso- och sjukvården och öka samarbetet mellan parterna i den nära vården.



- Mål 9, Utveckla det aktiva medarbetarskapet

Uppföljning

Det ekonomiska utfallet jämfört med bifogad kalkyl kommer att följas upp löpande under ombyggnaden.

Beslutsunderlag

Förslag, Preliminärt hyresavtal inklusive bilagor, 2023-08-28

Bilaga, Bygg- och Rumsbeskrivning SBAB, 2023-08-21

Protokollsutdrag, SN § 101, 2023-06-21, Förändring av lokaler för hälso- och sjukvården, 2023-06-27

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Strängnäs Fastighets AB

Marjo Savelius
Socialchef

Mia Wilander
Verksamhetsutvecklare

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr Rördrommen 9

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Strängnäs Fastighets AB, ,			Personnr/orgnr	556665-3100
Hyresgäst	Strängnäs Kommun EK HY			Personnr/orgnr	2120000365
Lokalens adress mm	Kommun	Strängnäs		Fastighetsbeteckning	Rördrommen 9
	Gata	Markörvägen 2		Trappor	Hyresenhet nr
	Aviseringsadress Strängnäs Kommun EK HY, Ekonomikontoret, Fakturacentralen 112130				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Hemsjukvården				

Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	m2	Kontorsarea i plan	m2	plan	m2	Lagerarea i plan	m2	Övriga utrymmen plan	m2
			2	ca 1315					1	ca 293
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.									
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar) Bilaga 1									
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/automat	parkerings-plats(er) för	garageplats(er) för					
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 25 bil(ar)	<input type="checkbox"/>					
Inredning m m	Lokalen uthyrs Bilaga									
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga _____									
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittbildning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.										
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.									
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.									
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.									
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.									
Hyrestid	Från och med den					Till och med den				
	2024-00-00					2034-00-00				
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång									
	i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång.									
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen									
	Varmvatten tillhandahålles <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>									

Upplysning

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

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr Rördrommen 9

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyra	Kronor	3 407 224 :-	per år utgörande	<input type="checkbox"/>	total hyra	<input checked="" type="checkbox"/>	hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul						Bilaga 2															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul						Bilaga 3															
VA-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/>	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul						Bilaga 3															
Kyla Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul						Bilaga 3															
Ei	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/>	hyresgästen har eget abonnemang																			
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen																			
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt sopusrymme)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>								<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input checked="" type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																					
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																					
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																						
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																						
<input type="checkbox"/> batterier	<input checked="" type="checkbox"/> pappförpackningar																						
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/>	enligt bilaga		Bilaga 3															
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse				Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är <u>38</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																						

Uppllysning

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

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr Rördrommen 9

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.		
	<input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.		
Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.			
Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	Postgiro nr	Bankgiro nr
	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början	genom insättning på	
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m . Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	<input checked="" type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga 4
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktion hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om av vid myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån de finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalerna i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.		
	<input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		Bilaga
Myndighetskrav m m	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

Upplysning

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

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr Rördrommen 9

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Skyltar,markiser fönster, dörrar etc	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>						
Läs- anordningar	<p>Det åligger <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>						
Force majeure	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åttaganden 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.</p>						
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den <input type="checkbox"/> Bilaga</p>						
Särskilda bestämmelser	<p>Hyreskostnaden baseras på en grovt uppskattad kostnad och kan ändras vid en detaljprojektering samt hyresförhandling mellan bolaget och Kilenkrysset. Lokalen möbleras med verksamhetens befintliga möbler. Eventuella kostnader vad det avser IT och fiber är ej medräknade. <input type="checkbox"/> Bilaga</p>						
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <table border="1" data-bbox="242 1182 1441 1491"> <tr> <td>Ort/datum Strängnäs</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd Strängnäs Fastighets AB</td> <td>Hyresgäst Strängnäs Kommun EK HY</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande</td> <td>Namnförtydligande Strängnäs Kommun EK HY</td> </tr> </table>	Ort/datum Strängnäs	Ort/datum	Hyresvärd Strängnäs Fastighets AB	Hyresgäst Strängnäs Kommun EK HY	Namnförtydligande	Namnförtydligande Strängnäs Kommun EK HY
Ort/datum Strängnäs	Ort/datum						
Hyresvärd Strängnäs Fastighets AB	Hyresgäst Strängnäs Kommun EK HY						
Namnförtydligande	Namnförtydligande Strängnäs Kommun EK HY						
Överens- kommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den <input type="checkbox"/> till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1" data-bbox="242 1547 1441 1704"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ort/datum	Ort/datum						
Hyresvärd	Hyresgäst						
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätes fr o m den <input type="checkbox"/> på <input type="checkbox"/></p> <table border="1" data-bbox="242 1771 1441 1850"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr/orgnr</td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr					
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1" data-bbox="242 1850 1441 1926"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd						

Upplysning

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

Sign	Sign
------	------

Rördrommen 9, Strängnäs kommun

1/2

Bilaga till Hyresavtal mellan Kilen 209 Strängnäs AB org. nr.559255-9164, Hyresvärd, och SFAB org. nr. xxxxxx-xxxx, Hyresgäst, angående lokaler på del av fastigheten Rördrommen 9, Strängnäs.

Särskilda bestämmelser

1. Lokalernas användning

Lokalerna uthyres för att användas som lager och kontor för delar av Hyresgästens verksamhet. Verksamheten har ytterligare beskrivits i Bilaga xxxxxxxxxx.

Ytor fördelas enligt följande:

Plan 1:	293 m ²	Mottagning, förråd, tvätt, verkstad
Plan 2:	1315 m ²	Kontor, personal, konferens
Övrigt:	Hyresgästen har tillgång till gemensamt nyttjande av väderskyddad inlastning, kommunikationsytor i entréer, trappa, hiss samt nödvändiga utrymningsvägar. Hyresgästen har tillgång till gemensamt nyttjande av Hyresgästens andelstal i lokalen är 38%	

Den del av lokalytan som kan nyttjas som undervisningslokal är 61 kvm för vilken Hyresgästen eventuellt kan externdebitera del av kostnaden (61x1900=115.900).

2. Lokalens skick och utformning

Hyresvärden svarar för och bekostar att lokalerna på tillträdesdagen är iordningställda i enlighet med gränsdragningslista bilaga 4, upprättad ritning bilaga 5 samt bygg- och rumsbeskrivning bilaga 6.

Hyresvärdens och Hyresgästens rättigheter och skyldigheter under byggtiden från Hyresavtalets undertecknande till tillträdesdagen 2024-xx-xx är reglerat i **bilaga 7**. Tillträde kan ske tidigast tio månader efter att parterna har signerat Hyresavtal.

3. Samordning av Hyresgästens installationer

Hyresgästen äger rätt att tillträda byggobjektet före tillträdesdagen för egna arbeten och sidoentreprenader såsom installation av tele, datanätverk, larm och fast monterad inredning. Sådant tillträde ska dock alltid ske i samråd med Hyresvärd. Hyresgästen har inte på något sätt rätt att bedriva verksamhet i Hyresobjektet före Tillträdesdagen.
Se även bilaga 7 punkt 11.1-11.2.

Rördrommen 9, Strängnäs kommun

2/2

4. Hyrestid – tillträde

Tillträdesdagen 2024-xx-xx är den dag då lokalerna är färdigställda för Hyresgästen.

Hyresgästen skall betala hyra och fastighetsskatt från och med tillträdesdagen jämte övriga tillägg enligt Hyresavtalet.

Kompletteringsarbeten såsom besiktningsåtgärder kan förekomma upp till en månad efter tillträdesdagen.

Om lokalen på tillträdesdagen inte motsvarar avtalat skick och detta beror på förseningar utan Hyresgästens förskyllan, skall Hyresvärden betala Hyresgästen ett vite om 100 000 SEK för varje påbörjad kalendervecka från tillträdesdagen fram till den dag tillträde kan ske.

Hyresvärden ansvarar inte för försening enligt ovan som beror på krig eller krigsliknande händelser, brand, uppror, arbetskonflikt, naturkatastrof eller därmed jämförlig omständighet.

5. Hyra

Bruksarean och därmed hyran är baserad på i Avtalet gällande bilaga 5, ritningar, bilaga 6, rambeskrivning och bilaga 4, gränsdragningslista. Förändringar i krav och utförande påverkar hyran och regleras i enlighet med bilaga 7, Genomförande och Beskedstidplan.

Estimerad hyra år 1 är 2.970.388 kr och utgör bashyra.

Hyresavtalet sträcker sig över 10 år med 3 års förlängning och 12 mån uppsägningstid.

Utöver hyran ska Hyresgästen erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt motsvarande Hyresgästens andelstal samt indextillägg enligt KPI baserat på bashyran. Basår oktober 2024.

6. Värme, varmvatten, VA, komfortkyla och ventilation

Hyresvärden ombesörjer tillsyn, drift och underhåll av värme-, varmvatten-, VA-, komfortkyla- och ventilationsinstallationer (allmän). Hyresgästen bekostar medieförbrukning, inbegripet såväl fast som rörlig kostnad därför med belopp motsvarande Hyresvärdens självkostnad. Hyresgästens andel i lokalerna är 38%.

Underhållsansvaret för anläggningen har reglerats i bilaga 4, gränsdragningslista.

7. Hyresgästens Utrustning och återställande

Lokalen uthyres utan för Hyresgästen särskild utrustning. Kylskåp i läkemedelsrum, tvätt- och torkutrustning, lyftbord ingår ej i hyran.

Hyresgästen åtar sig att vid avflytt ta bort av Hyresgästen monterad utrustning om Hyresvärden så önskar. I annat fall tillfaller denna Hyresvärden.

Rördrommen 9, Strängnäs kommun

3/2

8. Skyltning

Hyresgästen äger rätt att sätta upp skyltar på fastigheten i samråd med Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar för att uppsättningen av skyltar är förenlig med plan- och bygglagen samt eventuella andra författningar som kan vara tillämpliga. Hyresgästen svarar för och bekostar ev. erforderliga myndighetslov.

9. Övriga villkor

Detta hyresavtal är villkorat av:

- att föreliggande Hyresavtal undertecknas av båda parter senast den 2023-10-01.
- Hyresgästen har rätt att andrahandsuthyra hela eller delar av lokalen till annan hyresgäst som Hyresvärden kan ta för god och med verksamhet som överensstämmer med avtalets verksamhetsbeskrivning.

I händelse av att förutsättningarna för detta Hyresavtals genomförande inte uppfylls enligt ovan skall Hyreskontraktet upphöra att gälla, utan krav på ersättning från någondera partens sida.

Strängnäs

Kilen 209 Strängnäs AB

.....
Jan Persson

Strängnäs

SFAB

.....

.....

namnförtydligande

Rördrommen Hälsa sjukvården

Hyrestid 10 år

	Kilenkrysset	SFAB enl. rikt	
Uppskattad Hyra	2 970 388 kr	33 965 kr	3 004 353 kr

Hyra SFAB enligt riktlinjer	38% av totala ytan	Grönytor ref. Torulv
	Yta	1608
	Skötsel	Investering
Gräsytor, träd, buskar och planteringar	30 400 kr	Referenspris
Snöröjning		
Tillsyn och skötsel	51 456 kr	Kostnad frå
Ytskikt uh	61 104 kr	Kostnad frå
Passage		280 000 kr Uppskattad
Lås		50 000 kr Uppskattad
Laddstolpar		300 000 kr Uppskattad
Inbrottslarm		
Brandlarm	36 000 kr	Referenspris
Lokalvård	159 192 kr	Referenspris
Försäkring	1 500 kr	Anticimex S
Totalt	339 652 kr	630 000 kr

2022

80 000 kr

is från Fsk Sundby Park

in REPAB-böckerna (referens priser)

in REPAB-böckerna (referens priser)

I kostnad. 8 dörrar med endast kortläsare då Kilen ska följa PBL.

I kostnad.

I kostnad. Vill att Kilenkryset tar detta.

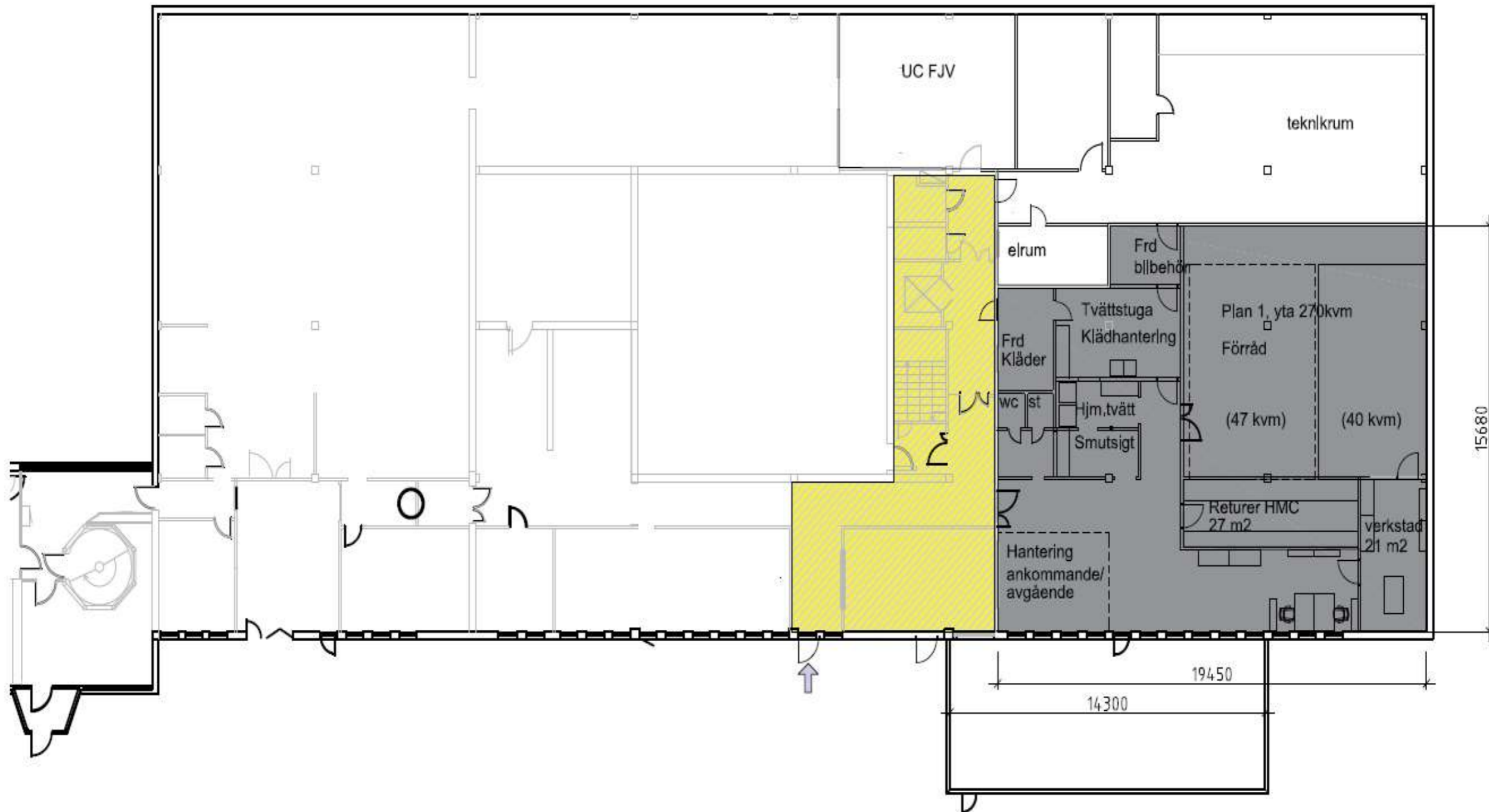
. från Thomasgården

. från Repab-bäckerna.

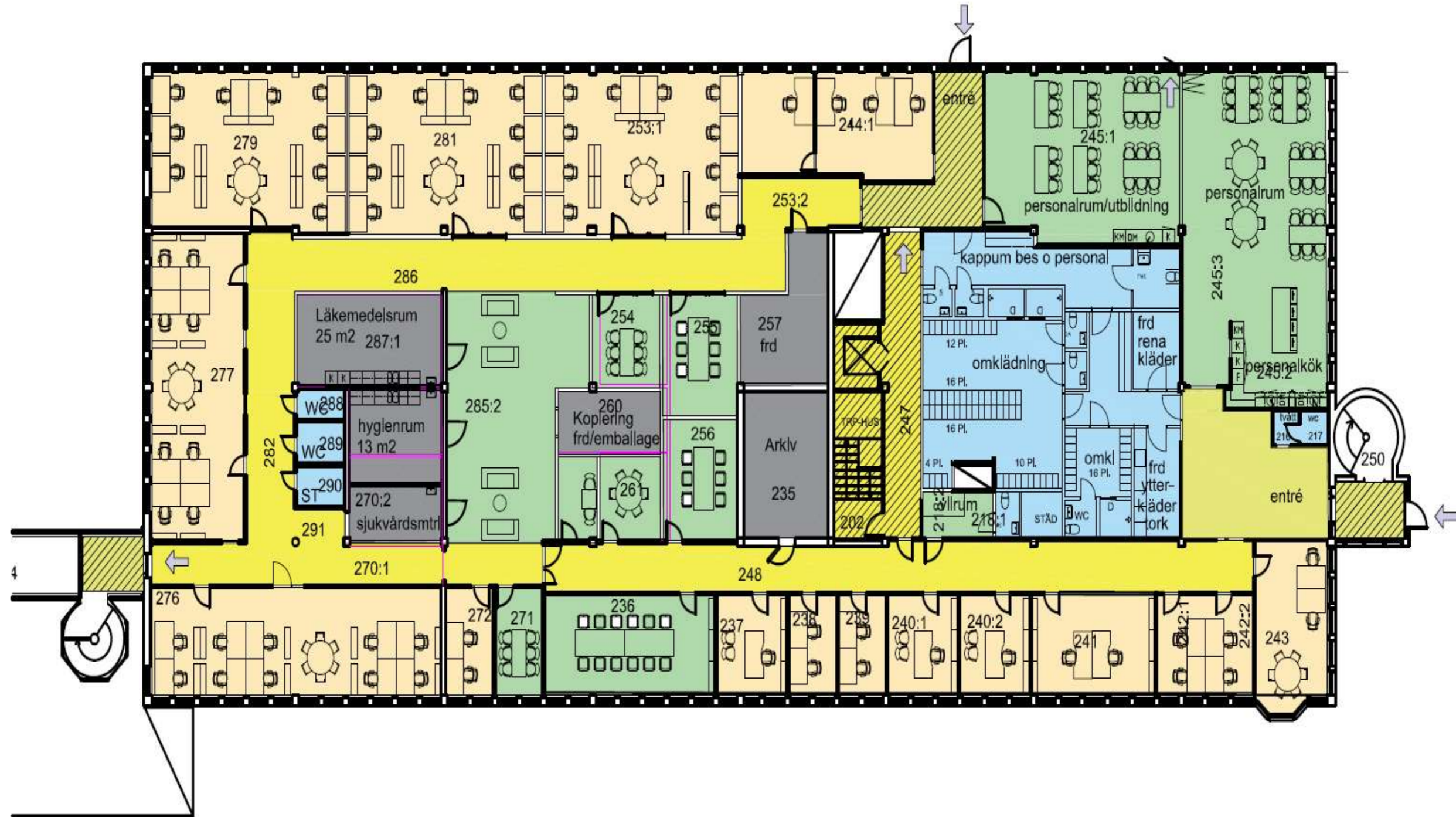
skadedjursförsäkring

Plan 1

meter
0 1 2 3 4 5



Plan 2



INDEXKLAUSUL för lokal

Anvisningar se sida två.

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr Rördrommen 9	i fastigheten	
Hyresvärd	Strängnäs Fastighets AB		
Hyresgäst(er)	Strängnäs Kommun EK HY		
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>3 407 224</u> skall <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>— För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</p> <p>— För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran istället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</p> <p>— Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet <u>305,6</u> såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivade av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2008</u></p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>		
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd Strängnäs Fastighets AB	Hyresgäst Strängnäs Kommun EK HY	Hyresgäst

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

- a) Antag att bashyran är 75 000 kr/år och är anpassad till oktoberindex 1996, som är 255,9.
Oktoberindex för 1998 är 257,3.
 - 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 255,9 är 1,4.
 - 2) 1,4 dividerat med bastalet 255,9 ger en kvot på 0,0055 (dvs 0,55%).
 - 3) Denna kvot 0,0055 (dvs 0,55%) multiplicerad med bashyran 75 000 kr blir 410 kr, vilket alltså blir tillägget för år 1999 enligt klausulen.
- b) Antag att bashyran istället är anpassad till 1997 års oktoberindex som är 259,6.
 - 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 259,6 är negativ och föranleder därmed inget tillägg. Det i avtalet angivna hyresbeloppet gäller.

Bilaga 3

Kontraktet avser 38% utav den totala ytan av Rördrommen 9.

Värme, varmvatten, VA, komfortkyla, ventilation och el
Hyresvärden ombesörjer tillsyn, drift och underhåll av värme-, varmvatten-, VA-, komfortkyla- och ventilationsinstallationer (allmän). Hyresgästen bekostar medieförbrukning, inbegripet såväl fast som rörlig kostnad därför med belopp motsvarande Hyresvärdens självkostnad. Hyresgästens andel i lokalerna är 38%.

Grönytor, buskar, träd, snöröjning och sandning
Sköts av Kilenkrysset. Hyresgäst faktureras 38% av totala kostnaden.

Med vänliga hälsningar

Strängnäs Fastighets AB

Bilaga 4

Enligt bilaga 2 i Riktlinjer för kommunala verksamhetsfastigheter mellan Strängnäs kommun och Strängnäs Fastighets AB

Vi hänvisar till gränsdragningslistan i Riktlinjerna Bilaga 2, där man kan tyda fördelningen av underhållsansvaret.

Bygg- och rumsbeskrivning

SBAB

Strängnäs kommun

1. Bakgrund
2. Allmänt
3. Mark och utomhusytor
4. Rumsbildning, innerväggar, dörrar, glaspartier
5. Ytskikt på golv och väggar samt undertak
6. Inredning och utrustning
7. El
8. VVS
9. Brandskydd
10. Säkerhet, lås, larm, data och telefoni
11. Rumsbeskrivning

1. Bakgrund

- 1.1 Dialog har inletts mellan Kilenkryssset AB, SFAB och Strängnäs Kommun avseende verksamheterna inom hemsjukvården. Kilenkryssset äger lokaler som kommer att bli tillgängliga under hösten 2023. Vid besök på plats samt gemensam bearbetning av ritningar har det kunnat konstateras att lokalerna kan passa verksamheten väl. Fastigheten är i behov av utbyte av ytskikt och installationer och anpassning av rumsindelning kan göras i samband med renoveringen. Se bifogade ritningar.

Fastigheten Rördrommen 1 med adress Markörvägen 4 är en byggnad i tre plan och omfattar totalt ca 4380 kvm lokalyta. Förslaget avser del av plan 1 för inlastning, samt plan 2 som har ingång i markplan på två sidor. Byggnaden är så placerad att det finns markentréer både i plan 1 och 2.

Läget är centralt i Strängnäs med god tillgänglighet med bil och ca 5 minuters promenad till Strängnäs station.

2. Allmänt

- 2.1 Lokaler kommer att utföras enligt gällande lagar, normer och föreskrifter sås om PBL, BBR etc. Lokalerna ska vara funktionsenliga enligt Hyresgästens verksamhetsbeskrivning. Där utförandet ej är specificerat i handlingarna äger fastighetsägaren rätt att själv välja material, produkter och metoder till fullt färdig och funktionsduglig anläggning. Upprättande av projekthandlingar sker i samråd med hyresgästen.
- 2.2 Tidplan för genomförande av lokalernas iordningställande upprättas av hyresvärden och anger förutom byggtider även tider för leverans av handlingar och besked samt hyresgästens installationer.
- 2.3 Hyresgästen tillträder byggnaden enligt i kontrakt överenskommet datum och hyra skall utgå från denna dag. Tillträdesdatum avser det datum då hyresgästen tar lokalen i bruk. Tillträde för hyresgästens installationer och inredning enligt överenskommelse och i samråd med hyresvärden. Lokalerna beräknas vara färdigställda för Hyresgästen ca 12 månader efter signerade avtal.
- 2.4 Hyresvärden upprättar erforderliga handlingar avseende byggnation och installationer samt tillhandahåller bygghandlingar i PDF till hyresgästen. Vid tillträde tillhandahåller hyresvärden relationshandlingar samt drift- och skötselinstruktioner.
- 2.5 Miljö och kvalitet
Kilenkryssset är certifierade enligt SS-EN ISO 9001:2015 och har som ambition att uppföra en anläggning i enlighet med miljöledningssystem som motsvarar ISO 14001.

3 Mark och utomhusytor

3.1 Hyresgästen kommer ha tillträde till lokalerna genom personalentré på östra och norra sidan av byggnaden. På södra sidan finns port och gångdörr för varumottagning.

3.2 Inom fastigheten finns ca ca 75 parkeringsplatser på fastighetens östra del vilka kommer att nyttjas gemensamt med andra hyresgäster. Av dessa platser kan 20 st nyttjas enskilt av Hyresgästen.

3.3 Motorvärmare/billaddare finns på flertalet platser, ytterligare går att iordningställa och bekostas i sådana fall av Hyresgästen. Fem platser kan förses med låntidsladdare för elbil, installeras och bekostas av Hyresgäst.

3.4 Cykelställ iordningställs.

3.5 In och utlastning för transporter finns i plan 1. Hyresgästen har rätt att gemensamt med andra hyresgäster nyttja väderskyddad inlastning och lastport.

4. Rumsbildning, innerväggar, dörrar, glaspartier

4.1 Lokalens rumsindelning anpassas efter hyresgästens behov enligt bifogad ritning. Rumsbildande byggnadsdelar utförs med ljudkrav i enlighet med SS25268:2007+T1:2017, klass C. samt enligt brandkrav. I delar av lokalen bibehålls befintliga väggar.

4.2 Utförande:

Innerväggar av plåtreglar och gipsskivor. Väggar går förbi undertak och ansluter mot bjälklag.

Innerväggar av plåtreglar och våtrumsskivor i våtrum.

Förstärkning av väggar av kortlingar alternativt skivmaterial i erforderlig omfattning.

4.3 Glaspartier i kontorsväggar med karmar av målat trä, aluminiumpartier kan förekomma.

4.4 Innerdörrar inom kontorsdelen av målade massiva trädörrar. Delvis befintliga dörrar.

4.5 Innerdörrar i brandcellsgräns av målade ståldörrar alternativt klassade trädörrar. Delvis befintliga dörrar.

5 Ytskikt på golv och väggar samt undertak

- 5.1 I vindfång, entré och trapphus befintliga ytskikt. I kontor och korridorer läggs linoleummattor alternativt Vinylgolv, Tarkett iD Click Ultimate 70. I omklädningsrum tillhörande wc och duschutrymmen läggs plastmatta. Andra material kan förekomma om t.ex tillräcklig uttorkningsgrad ej uppnåtts innan ytbeläggning.
- 5.2 Väggar i kontorsdelen målade i vit kulör på slätspacklad yta.
- 5.3 Undertak i kontorsdel av demonterbart undertak, absorptionsklass A. Synligt bärverk, kan A. med indelning 600x600 alternativt 600x1200 mm.

6 Inredning och utrustning

- 6.1 I kök ingår bänk och väggskåp, diskbänk och bänkskivor av laminat. I utrustningen ingår mikrovågsugn, kyl, frys och diskmaskin. El och vatten till kaffemaskin tillhandahålls.
- 6.2 Klädskaap i omklädningsrum monteras och bekostas av hyresgästen.
- 6.3 Duschrum utrustas med duschskärmar, kroklist för handdukar, handfat, spegel.
- 6.4 WC utrustas med WC-stol, handfat, spegel, papperskorg, pappershandukshållare, TP-hållare, klädkrok, sanitetspåshållare. Handikapparmstöd monterad på wc-stol i RWC.
- 6.5 Verksamhetsanpassade processinstallationer såsom tryckluft, lyftbord och liknande kan installeras och bekostas av hyresgästen.
- 6.6 Utrustning i personalrum avser skåpinredning, diskmaskin, kyl, frys och micros i erforderlig omfattning till personantalet. Mindre enhet med skåp och kyl i Vatten och kraft till kaffemaskin tillhandahålls.
- 6.7 Skåpinredning i läkemedelsrum. Kylskåp och övrig inredning installeras och bekostas av Hyresgästen.
- 6.8 Tvättmaskin, torkskåp och liknande utrustning installeras och bekostas av hyresgästen. El och vatten tillhandahålls.

7 EI

7.1 Kanalisationen består till största delen av kabelstegar/rännor. På dessa stegar placeras även svagströmsrännor för teletekniska installationer.

I kontorsdelen monteras även sekundär kanalisation i form av matarkanaler och vp-rör för kraft/belysning, teleteknik, data/tele till kontorsarbetsplatser och konferensrum.

För kontorsarbetsplatser placerade vid vägg monteras fönsterbänkskanaler.

7.2 Eluttag är om ej annat anges sk vanliga 2-vägs vägguttag för 230V.

Kraftuttag 3NJ16A monteras vid större elcentraler och i teknikrum samt i verkstad i plan 1.

Eluttag i kontorsdelen förses med enpoliga personskyddsautomater.

Kontorsarbetsplatser förses med 3st 2-vägs uttag.

7.3 Belysning

Belysning inomhus utförs i huvudsak enligt rekommendationer i planeringsguiden "LJUS & RUM"

Belysning inomhus styrs lokalt med s.k vanliga strömställare och för större lokaler med tryckknappar och reläkontakter.

Samtliga utrymmen förses med ledarmaturer.

8 VVS

8.1 Dimensioneringsförutsättningar

Vintervillkor. Vid dimensionerande utomhustemperatur (DUT) dimensioneras

värmeanläggningen för en inomhustemperatur av

+ 20 °C inom kontorsutrymmen

+ 23 °C inom omklädnings- och duschrums

Sommarvillkor

Kylanläggningen för komfortkyla installeras inom kontorsutrymmen och dimensioneras i enlighet med den s.k. P25-metoden vilket innebär att inomhustemperaturen ett normalår ej överstiger +25°C mer än 10 % av arbetstiden.

Kylinstallation för server- och datarum kan utföras av hyresgästen på egen bekostnad.

Ventilationssystemet kan driftsättas för sk nattkylfunktion.

8.2 Ljudnivåer

VVS-anläggning utförs väl ljuddämpad så att ljudnivåer från installationer ej överskrider maximala nivåer enligt SS 25268:2007+T1:2017.

8.3 Sanitetsanläggning

Föravstängningsventiler för armaturer och apparater.

Tappvattenanläggning görs "legionellasäkrad" med en dimensionerad utgående temperatur av min + 55°C och ett ledningssystem för varmvattencirkulation.

Termostatblandare i dusch.

Engreppsblandare med diskmaskinsavstängning för diskbänkar.

Vitt standardporslin med golvmonterade vattenklosetter samt vägghängda tvättställ med beröringsfria blandare.

Vattenutkastare för grönytor på utsida yttervägg.

8.4 Värmeanläggning

Vattenburen värme med utetemperaturkompenserad framledningstemperatur. Värmen kan fördelas via tilluften i ventilationssystemet, radiatorer, och fläktluftvärmare.

Centralavluftare för att säkerställa ett driftsäkert system.

Uppdelning av värmebärarsystemet med avstängnings- och injusteringsventiler så att besvärande ljud undviks samt för att erhålla ett lättöverskådligt och väl balanserat system.

Även elradiatorer kan förekomma.

8.5 Luftbehandlingsanläggning

Fläktstyrd till- och frånluftåtervinning.

Lufthastigheten i vistelsezone får ej överstiga 0,2 m/s.

Frånluft från cellkontor via ljuddämpade överluftsdon.

Wc som gränsar mot publika lokaler har tilluft via ljuddämpande överluftsdon.

Uteluftsflöde anpassat efter beräknad personbelastning så att gränsvärden för CO²-koncentration ej överskrids.

9 Brandskydd

9.1 I samband med projekteringen upprättas en brandskyddsbeskrivning. Denna uppfyller gällande myndighetskrav. Brandskyddsbeskrivningen anger bl.a. byggnadens brandtekniska klass, brandcellsindelning och utrymningsvägar.

9.2 Brandlarm, nödljus, fast vägledande markering, fasta brandposter, dörrhållning mm utförs med omfattning enligt gällande myndighetskrav. Utrymningsplaner, handbrandsläckare och annan lös brandskyddsutrustning åligger hyresgästen.

9.3 Det åligger hyresgästen att lämna uppgifter om brandfarliga verksamheter kan förekomma inom lokalen samt lagrade varors brandbelastning och lagringssätt.

10 Säkerhet, lås, larm, data och telefoni

10.1 Byggnaden utförs i skyddsklass 1.

10.2 Daglåsning genom manuella låskistor för cylinder på utsidan och vred på insidan. Elslutbleck i huvudentré.

Nattlåsning genom manuella låskistor för cylinder på in och utsidan. Låskistorna är försedda med microbrytare som kopplas till väsentlig funktion (vanligtvis belysningen).

Låsschema och cylindrar tillhandahålls av hyresgästen.

All invändig låsning bekostas av hyresgästen.

10.3 Lokalt larm installeras vid RWC och vilrum.

10.4 Data och telefoninstallationer utförs och bekostas av hyresgästen. Plats reserveras där elkanalisation finns. Nyttjandegrad åligger hyresgästen att presentera i samband med projekteringen.

10.5 Passerkontroll och inbrottslarm kan installeras och bekostas av hyresgästen. Plats reserveras där elkanalisation finns. Nyttjandegrad åligger hyresgästen att presentera i samband med projekteringen.

11 Rumsbeskrivning

11.1 Förklaringar

G	Golv
S	Sockel
V	Vägg
T	Undertak
Ö	Övrigt

PLAN 1

11.2 Mottagning, förråd, verkstad

G	Massagolv, ljus grå
S	Trä, lackad vit
V	Målad vit. Annan kulör kan väljas i samband med projekteringen
T	Bef
Ö	Hyllor och annan inredning monteras och bekostas av Hyresgästen.

11.3 Tvättstuga, wc, städ

- G Massagolv, ljus grå
- S Massagolv, hålkäl, ljus grå alternativt träsockel, lackad vit
- V Målad vit. Annan kulör kan väljas i samband med projekteringen
Kakel över tvättbänk.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Tvättbänk med blandare.
Tvättmaskin, torkskåp och annan inredning monteras och bekostas av Hyresgästen

PLAN 2

11.4 Kommunikationsytor

- G Linoleum typ Marmoleum alternativt Vinylgolv, Tarkett iD Click Ultimate 70, platta
- S Trä, lackad vit
- V Målad vit. Annan kulör kan väljas i samband med projekteringen
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö

11.5 Kontorsrum

- G Linoleum alternativt Vinylgolv, Tarkett iD Click Ultimate 70, platta
- S Trä, lackad vit
- V Målad vit. Annan kulör kan väljas i samband med projekteringen
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö

11.6 Samtalsrum/konferensrum

- G Textilmatta Tarkett Desso Essence, platta, 50x50 cm
- S Trä, lackad vit
- V Målad vit. Annan kulör kan väljas i samband med projekteringen
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö

11.7 Läkemedelsrum

- G Plastmatta Tarkett Optima
- S Uppvikt plastmatta Tarkett Optima
- V Målad vit.
Kakel över skåpinredning. Kakel bakom tvättställ.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Diskbänk och skåpinredning.
Utrymme för två kylskåp. El framdraget.
Tvättställ. Förstärkt ventilation och belysning.
Kylskåp installeras och bekostas av Hyresgästen.
Hyllor monteras och bekostas av Hyresgästen.

11.8 Hygienrum

- G Plastmatta Tarkett Optima
- S Uppvikt plastmatta Tarkett Optima
- V Målad vit.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Diskbänk och skåpinredning.
Utrymme för diskdesinfektor på bänkyta. El, vatten och avlopp framdraget.
Tvättställ
Hyllor monteras och bekostas av Hyresgästen.
Desinfektor monteras och bekostas av Hyresgästen.

11.9 Sjukvårdsmaterial

- G Plastmatta Tarkett Optima
- S Uppvikt plastmatta Tarkett Optima
- V Målad vit.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Hyllor och skåp för sterilt material monteras och bekostas av Hyresgästen.

11.10 Personalrum/utbildningsrum

- G Linoleummatta alternativt Vinylgolv, Tarkett iDClick Ultimate 70, platta
- S Trä, lackad vit
- V Målad vit. Annan kulör kan väljas i samband med projekteringen.
Kakel över bänkskiva.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 1200x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Diskbänk och skåpinredning samt köksutrustning så som kyl, frys, diskmaskin och micros i erforderlig omfattning.
Plats för kaffemaskin, el och vatten framdraget. 2 st.
Rumsavdelare typ vikvägg för att dela lokalen i en personalrumsdel och en utbildningssal.

11.11 Omklädningsrum/duschrum/tillhörande wc

- G Plastmatta Tarkett Optima
- S Uppvikt plastmatta Tarkett Optima
- V Målad vit.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Duschskärmar, kroklist för handdukar, handfat, spegel, papperskorg, pappershandukshållare
Omklädnings-skåp installeras och bekostas av Hyresgästen.

11.12 WC,

- G Klinker Höganäs Newcon
- S Kakel, Höganäs Architectos, 147x147
- V Kakel, Höganäs Architectos, 147x147
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö WC-stol, handfat, spegel, papperskorg, pappershandukshållare, TP-hållare, klädkrok, sanitetspåshållare.
Handikapparmstöd monterad på wc-stol i RWC.

11.13 Förråd

- G Linoleum alternativt Vinylgolv, Tarkett iD Click Ultimate 70, platta
- S Trä, lackad vit
- V Målad vit.
- T Ecophon Gedina eller likvärdigt, 600x600, kant A med synligt bärverk.
- Ö Hyllor och inredning monteras och bekostas av Hyresgästen.



SN § 101

SN/2023:35 - 706

Förändring av lokaler för hälso- och sjukvården

Beslut

Socialnämnden beslutar att

1. ge socialkontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för ny lokal för hälso- och sjukvården och återkomma med beslutsunderlag till socialnämndens sammanträde i september år 2023.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det bara finns ett förslag till beslut och att detta blir socialnämndens beslut.

Beskrivning av ärendet

Kommunal hälso- och sjukvård består av legitimerade arbetsterapeuter, sjuksköterskor, fysioterapeuter samt specialistutbildade undersköterskor. Verksamheten omfattar tre enheter samt en övergripande ledningsfunktion. Kommunens hälso- och sjukvårdsansvar pågår dygnet runt i människors hem i hela kommunen och nattetid är den även en resurs för 1177. Hälso- och sjukvårdens administrativa lokaler samt hjälpmedelsförråd befinner sig i dagsläget i campusområdet sedan 2010. De senaste tre åren har behovet funnits att ersätta befintliga lokalerna för att kontraktet löper ut men också att verksamheten behöver anpassas efter framtida behov.

För att möta framtidens utmaningar inom vården, där mer avancerad vård utförs utanför sjukhusmiljön och omställningen till nära vård pågår, behöver lokalerna anpassas. Genom att investera i nya lokaler kan arbetsflöden förbättras, produktiviteten och kvaliteten på vården öka, samt skapa en arbetsmiljö som stöder medarbetarnas behov.

En beställning av nya lokaler gjordes från socialkontoret år 2021. Arbetet har varit långvarig och flera alternativ har utretts. Den lösning som har utvecklats längst är möjligheten att inrymma lokalen i Teknikhuset på Campus. Tyvärr har inget av dessa alternativ varit optimalt för verksamheten, då det skulle leda till högre hyror samt att det nu finns en önskan från Thomasgymnasiet att fortsätta disponera lokalerna i nuvarande form. SFAB har därför ytterligare undersökt tillgängliga lokaler i Strängnäs och har tagit fram förslag från Fastighetsbolaget Kilenkrysset som äger en ledig lokal på Markörvägen 4 (Fastighet Rördrommen) som kan anpassas till verksamhetens krav.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Lokalerna på Rördrommen erbjuder även möjlighet att samlokalisera andra verksamheter från socialkontoret, vilket kan främja teamsamverkan och samarbete. Genom att samutnyttja resurser som bilar, utbildningslokaler och tillgången till personal under jourtid kan resursanvändningen öka. Socialkontoret kommer vidare utreda möjligheten att samlokalisera lokalerna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Nedan redovisas framtagna preliminära siffror för kommande hyra för den föreslagna lokalen. I tabellen visas även kostnaderna för Teknikhuset som jämförelse. Rördrommen kommer ha en lägre kvadratmeterkostnad men ytan är större än föreslaget i Teknikhuset. Detta är dock något som kommer att ses över under framtagandet av ny lokal och den föreslagna kostnaden nedan kommer att minska. Till beslutet på socialnämnden i september kommer kostnaderna att ytterligare preciseras.

	Yta	Årshyra	kvm hyra	
Nuvarande lokaler	980	1 543 531	1 575	Inklusive SFABS "påslag" för att leva upp till riktlinjerna
Teknikhuset	1 300	2 470 000	1 900	Enbart fastighetsägarens hyra
Teknikhuset	1 300	3 080 990	2 370	Inklusive SFABS "påslag" för att leva upp till riktlinjerna
Rördrommen	1 862	2 985 000	1 603	Enbart fastighetsägarens hyra

Övriga konsekvenser

Inriktningen för hälso- och sjukvårdens lokaler tar stöd av socialnämndens prioriteringar beskrivna i verksamhetsplan år 2023-2025:

- Att möta behov, utifrån den demografiska utvecklingen med fler äldre och fler med komplex sjukdomsbild.
- Arbetet med införandet av Nära vård ska fortsätta och vidareutvecklas.
- Främja en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor genom medarbetarskap, tillit, kompetensutveckling, samarbete och rimligt antal underställda medarbetare per enhetschef.

Samt är en del i socialnämndens mål

- Mål 5, Stärka hälso- och sjukvården och öka samarbetet mellan parterna i den nära vården.
- Mål 9, Utveckla det aktiva medarbetarskapet

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning

Socialkontoret ska återkomma till socialnämndens sammanträde i september 2023 med ett utökat kostnadsförslag för beslut för eventuellt vidare handläggning i kommunfullmäktige.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Förändring av lokaler för hälso- och sjukvården, 2023-05-26

Beslutet skickas till

-

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------