Fastighetsverksamheten genom Locum AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-10-29

FSN dnr 2019-0291

LOC nr 2019-0256

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Genomförandebeslut för PCI/PACE – interventionsavdelning på Södersjukhuset

Ärendebeskrivning

Ärendet avser genomförandebeslut för ombyggnation av lokaler för verksamheten PCI samt PACE vid Södersjukhuset.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut Locum ABs styrelse
Investeringsbeslut sammanfattning projektbedömning/behovsanalys daterad 2020-10-02
Investeringskalkyl och resultatanalys daterad 2020-10-01
Projektkalkyl genomförande daterad 2020-08-26
Hyresgästens godkännande av den totala driftskostnaden daterad 2019-10-23
Hyresavtal med projektavtal
Situationsplan

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut:

1. Fastighets- och servicenämnden fattar genomförandebeslut för investeringsobjektet ombyggnation för ny avdelning för PCI/PACE-interventionsavdelning på Södersjukhuset till en uppskattad kostnad om 70 000 000 kronor.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
I dagsläget bedrivs Södersjukhusets Hjärtinterventionsverksamhet VO Kardiologi i lokaler inom byggnad 15 och 16. I dagens befintliga lokaler kan lagkrav och riktlinjer svårligen uppfyllas för patienter eller personal. Verksamheten behöver få större ändamålsenliga lokaler som uppfyller dagens lagkrav och riktlinjer för såväl patientsäkerhet, vårdhygieniska- och arbetsmiljöaspekter. Södersjukhuset AB önskar således kunna samlokalisera

verksamheterna i nya ändamålsenliga lokaler i byggnad 01 plan 1. Alternativa lokaliseringar har utretts och en placering i byggnad 01 plan 1 bedöms som mest lämplig. Efter programarbetet har tidigare frågetecken och utmaningar utretts och nu önskar därför Södersjukhuset och projektet att få påbörja ett genomförande. Utgiften för detta bedöms till 63 713 000 kronor vilket då skulle innebära en beslutad budget för projektet på 70 000 000 kronor. Totala kostnaden för ett genomförande har i detta skede bedömts till ca 70 000 000 kronor.

Ur ett förvaltnings- och fastighetsägarperspektiv är det också ett mer driftsäkert alternativ då byggnaden de kommer flyttas till kommer uppgraderas fastighetstekniskt i samband med detta projekt.

Bakgrund

Hjärtsjukvården på Södersjukhuset ligger i topp bland landets sjukhus avseende vård av patienter med hjärtinfarkt. Det här projektet syftar till att kunna upprätthålla den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård. Hjärtinterventionsverksamheten VO Kardiologi på Södersjukhuset består av 3 verksamhetsdelar:

1) PCI (Percutan Coronar Intervention) sektionen som diagnostiserar och behandlar kranskärlssjuka och strukturellt hjärtsjuka patienter.

2) PACE (Pacemaker) sektionen som bedriver pacemakerimplantation och pacemakeruppgraderingar.

3) Hjärtkateteriseringsverksamheten.

I dagsläget finns de tre verksamheterna i byggnad 15 och 16. Södersjukhuset AB önskar kunna samlokalisera verksamheterna i nya ändamålsenliga lokaler i byggnad 01 plan 1. Detta bedöms nödvändigt för att kunna upprätthålla och bedriva den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård. Nya ändamålsenliga samlokaliserade lokaler ska kunna erbjuda patienter en snabb behandling enligt befintliga riktlinjer och bemöta den rådande volymökningen inom aktuell hjärtsjukvård i Stockholm. För att möta rådande och framtida arbetsmiljö- och hygienkrav behöver samtliga tre verksamheter förnyas och uppgraderas.

Överväganden

Verksamheterna bedöms inte kunna kvarvara i dagens befintliga lokaler eftersom man varken uppfyller dagens lagkrav eller riktlinjer för såväl patientsäkerhet, vårdhygieniska- och arbetsmiljöaspekter. En förstudie påbörjades i augusti 2018 och ett flertal alternativ, baserade på placeringar i

byggnad 04 plan 1, har utvärderats och förkastats då anvisad lokalyta inte varit tillräcklig för verksamhetens behov. I den utförda förstudien togs därför ett nytt lokalalternativ fram i byggnad 01 plan 1. I programskedet har ett alternativ för lokalens planlösning valts vilken Södersjukhuset och projektgruppen vill gå vidare med till genomförande. Den tilltänkta lokalen har en mycket god takhöjd ovanför planerade laboratorier vilket klart underlättar installationer som krävs. Den har dessutom ett fläktrum direkt ovanför dessa laboratorier vilket möjliggör en god ventilation som motsvarar dagens krav på vårdhygien, inneklimat och energiförbrukning.

Miljökonsekvenser
Projektet bedöms ge positiva miljöeffekter då energismarta lösningar finns för fastighetstekniken och verksamheten som kommer uppgradera sin maskinpark.

Ekonomiska konsekvenser
Investeringen har beretts i enlighet med regionens krav och anvisningar.
Kostnaden för genomförandeskedet bedöms till 63 713 000 kronor.
Den totala investeringsutgiften för ett genomförande uppskattas i detta tidiga skede till 70 000 000 kronor och ska finansieras som en hyresgästinvestering.

Till följd av investeringen kommer Landstingsfastigheters kostnader för avskrivningar och räntor att öka med cirka 4 500 000 kronor per år från och med år 2023.

Uppskattad tid för färdigställande av genomförandet bedöms till 2 år.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2021 - 2023**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag:	LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*:	Södersjukhuset By. 01 Pl. 01
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*:	Morgan Scotte, 08-123 170 79

Byggnadsobjekt *(benämning)*:

Motivering *(max 5 rader)*: Förutsättningar för kalkylen:
Avser påverkan på LFS.

Byggstart (*månad, år*)	2021
Driftsstart *(månad, år)*	2023

Klassificering

Strategisk investering	*Nej*
Ersättningsinvestering	*Ja*
Rationaliseringsinvestering	*Nej*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*Ja*
Initierats av hyresgäst:	*Ja*

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	kr:	70 000 000	36

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	kr:		0
SLL-interna intäkter	kr:	2 300 000	8 000 000
Totala intäkter	**kr:**	**2 300 000**	**8 000 000**
Personalkostnader	kr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	kr:	0	0
Hyreskostnader	kr:	0	0
Avskrivningskostnader	kr:	-900 000	-4 300 000
Räntekostnader	kr:	-200 000	-1 300 000
Övriga driftkostnader	kr:	-800 000	-800 000
Totala kostnader	**kr:**	**-1 900 000**	**-6 400 000**
Totalt resultat	**kr:**	**400 000**	**1 600 000**

*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.
Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.
På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:
2020-10-01

Resultatanalys (Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
SLL-externa intäkter											
SLL-interna intäkter	8 000	8 200	8 400	8 500	8 700	8 900	9 100	9 200	9 400	9 600	9 800
Totala intäkter	**8 000**	**8 200**	**8 400**	**8 500**	**8 700**	**8 900**	**9 100**	**9 200**	**9 400**	**9 600**	**9 800**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 300	-4 000
Räntekostnader	-1 300	-1 300	-1 200	-1 200	-1 100	-1 100	-1 000	-1 000	-900	-900	-800
Övriga driftkostnader	-800	-800	-800	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-1 000	-1 000
Totala kostnader	**-6 400**	**-6 400**	**-6 300**	**-6 400**	**-6 300**	**-6 300**	**-6 200**	**-6 200**	**-6 100**	**-6 200**	**-5 800**
Resultat	**1 600**	**1 800**	**2 100**	**2 100**	**2 400**	**2 600**	**2 900**	**3 000**	**3 300**	**3 400**	**4 000**
Inbetalningsöverskott	***3 700***	***3 900***	***4 100***	***4 200***	***4 400***	***4 600***	***4 800***	***4 900***	***5 100***	***5 300***	***5 800***

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

Projektkalkyl

Projektledare/sign: Anders Norberg	Datum: 2020-08-26	LOC-nr. 1805-0893
Objekt: SÖS	Rev. datum:	
Projekt: PCI-Lab		
Projektnr. 94107297		
Kostnadsläge		

Bedömd projekteringstid [mån] 10	**Typ av projekt:** ☐ Nybyggnad ☑ Ombyggnad ☐ Tillbyggnad	**Underlag:** Systemhandling 2020-06-24. Kalkyl (EBAB) 2020-08-26
Bedömd produktionstid [mån] 12		
Berörd area, LOA [m2]		
Berörd area, BTA [m2] 1371		
Berörd volym, [m3]	**Fas:** ☐ Programkalkyl ☑ Bygghandlingskalkyl ☐ Upphandlingskalkyl ☐ Slutkostnadsprognos ☐ Slutkostnad	**Uppdelning per** (huvudsaklig) **lokalkategori:** ☐ Mottagning ☑ Vård ☐ Diagnostik / behandling ☑ OP/ Anestesi / Förlossn / Akutmottagn ☐ Sjukhusfysik (RTG) ☑ Laboratorier ☑ Administration / Utbildning ☐ Stödfunktioner ☐ Service ☐ Förråd ☐ Teknisk försörjning ☐ Kommunikation

Kostnadssammanställning enligt bifogad kalkyl

Förstudie [tkr] 4 425				
Program [tkr] 1 862				
Projektering [tkr] 8 000				
Produktion [tkr] 44 137				
Byggherrekostnad [tkr] 11 576	Totalt 70 000	kr/m2 LOA	kr/m2 BTA 51 058	
Bidrag / vidaredeb [tkr] 0	S:a investering 70 000	kr/m2 LOA	kr/m2 BTA 51 058	
Varav IB+UB [tkr]				

Uppdelning av kostnader för avskrivningar

Mark 0 år [%]	Stammar 30 år [%]
Lös konst 0 år [%]	Installationer 20 år [%]
Stomme 100 år [%]	Stomkompl. 20 år [%]
Fasad 50 år [%]	IT- och styrsystem10 år [%]
Markanläggning 30 år [%]	Hyresgästanpassning 3-10 år [%] 100%
Fönster 30 år [%]	Kontrollsumma [%] 100%
Yttertak 30 år [%]	

Upphandlingsform (huvudsaklig):
- ☑ GE (Utförandeentreprenad) enl AB
- ☐ TE (Funktionsentreprenad) enl ABT
- ☐ Delad GE (Utförandeentreprenad) enl AB
- ☐ Delad TE (Funktionsentreprenad) enl ABT

Ersättningsform (huvudsaklig):
- ☐ Fast pris utan indexreglering
- ☑ Fast pris med indexreglering
- ☐ Löpande räkning
- ☐ Löpande räkning med incitamentskonstruktion

Anmärkningar:

Kalkyl från Ebab 2020-08-26

Projektledare sign	
Godkänd av enhets-/avdelningschef	

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Projektkalkyl - Specifikation

Projektledare/sign: Anders Norberg	Datum: 2020-08-26	LOC-nr. LOC 1805-0893
Objekt: SÖS		
Projekt: PCI-Lab		
Projektnr. 94107297		

Summering		
Totalt	Bidrag/vidaredebitering	Investering
70 000	0	70 000

Aktivitet	Beskrivning	Summeringsgrupp					
		05 Förstudie	*15 Program*	*25 Projektering*	*35 Produktion*	*45 Byggherre-kostnader*	*85 Bidrag/ vidaredeb.*
	tkr	4 425	1 862	8 000	44 137	11 576	0
	Konsulttjänster						
2011	Arkitekt 1		450	2 000			
2021	Konstruktör 1		50	1 500			
2031	VVS-konsult 1		200	1 500			
2041	El-konsult 1		150	1 500			
2051	Markkonsult 1						
2061	Miljökonsult 1		50	150			
2071	Specialkonsulter 1			150			
2081	Geoteknikkonsult 1						
2091	BIM-samordnare 1		50	200			
2101	Kalkyler 1		50	100			
2111	Brandkonsult 1		100	200			
2121	Landskapsarkitekt 1						
2131	Vägprojektör 1						
2141	VA-projektör 1						
2151	Styrkonsult 1		50	500			
2161	Inredningsarkitekt 1						
2171	Akustik 1		50	200			
	Entreprenader						
3111	Rivningsentrepenad 1				1 408		
3121	Markentreprenad 1						
3131	Miljösanering - mark 1						
3141	Miljösanering - byggnad 1						
3151	Byggentreprenad 1				42 729		
3161	Ventilationsentreprenad 1						
3171	Styr- och övervakningsentrepenad 1						
3181	Rörentreprenad 1						
3191	Sprinklerentreprenad 1						
3201	Kylentreprenad 1						
3211	El/tele entreprenad 1						
3221	Fastighetsnät 1						
3241	Transportanläggning 1						

3251	Övriga installationsentrepenader 1						
3261	Inredning/utrustning 1						
3291	Datorutrustning, Systemintegration 1						
3321	Byggavfall 1						
	Byggherrekostnader						
4011	Skadestånd 1						
4021	Myndigheter 1						
4031	Besiktningskostnader 1					150	
4041	Evakueringskostnader 1						
4051	Markhyra 1						
4061	Driftkostnader 1						
4071	Etablering 1						
4081	Kopiering 1						
4082	Informationsmaterial, skyltar etc 1						
4091	Reservering garantitid 1						
4101	Intern projektledning, Projektområdeschef		30			100	
4102	Intern projektledning, Projektchef						
4103	Intern projektledning, Projektledare		320			1 000	
4104	Intern projektledning, Delprojektledare						
4105	Intern projektledning, Biträdande projektledare						
4106	Intern projektledning, Byggserviceledare						
4121	Internt projektdeltagande, Lokalutveckling		50			200	
4122	Intern projekttid, CAD/BIM		10			50	
4123	Intern projekttid, Miljö/energi					50	
4124	Intern projekttid, Teknik					200	
4125	Intern projekttid, Kund och fastighet		25				
4126	Intern projekttid, Kommunikation					50	
4127	Intern projekttid, Fastighetsutveckling						
4128	Intern projekttid, Upphandling					20	
4129	Intern projekttid, FM tjänster						
4130	Intern projekttid, IT						
4151	Extern projektledning, Projekteringsledare					500	
4152	Extern projektledning, Projektledare						
4153	Extern projektledning, Byggledare					2 000	
4154	Extern projektledning, Installationssamordnare						
4155	Extern projektledning, Kontrollansvarig					50	
4156	Extern projektledning, Övriga 1						
4201	Administrativt påslag 0,8%		14			560	
4202	Övrig byggadministration					100	
4203	Indexuppräkning						
4204	Räntekostnad leverantörsskuld						
4205	Byggnadskreditiv		33			1 400	
4206	Kostnad moms Bostäder						
4301	Fast/lös konst 1						
	Övrigt						
9800	Vidaredebitering kund						
9900	Budgetreserv		180			5 146	
9910	Riskreserv						

9930	Försäkringar						
9940	Kostn tidigare förstudie	4 425					
9943	Kostn tidigare program						
9946	Kostn tidigare utredning						

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

Diarienr
LS | LOC 2019-0256

BESLUT

2020- - | Projektnr: 94107297 | Styrelsen för Locum AB | Informationssäkerhetsklass: K1

Sammanfattning av programskede till styrelsebeslut om investering

Bakgrund

Bakgrunden till investeringen har sitt ursprung i:

Hjärtsjukvården på Södersjukhuset ligger i topp bland landets sjukhus avseende vård av patienter med hjärtinfarkt. Det här projektet syftar till att kunna upprätthålla den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård.
Hjärtinterventionsverksamheten VO Kardiologi på Södersjukhuset består av 3 verksamhetsdelar:

1) PCI (Percutan Coronar Intervention) sektionen som diagnostiserar och behandlar kranskärlssjuka och strukturellt hjärtsjuka patienter.

2) PACE (Pacemaker) sektionen som bedriver pacemakerimplantation och pacemakeruppgraderingar.

3) Hjärtkateteriseringsverksamheten.

I dagsläget finns de tre verksamheterna i byggnad 15 och 16. Södersjukhuset AB önskar kunna samlokalisera verksamheterna i nya ändamålsenliga lokaler i byggnad 01 pl 1. Detta bedöms nödvändigt för att kunna upprätthålla och bedriva den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård. Nya ändamålsenliga samlokaliserade lokaler ska kunna erbjuda patienter en snabb behandling enligt befintliga riktlinjer och bemöta den rådande volymökningen inom aktuell hjärtsjukvård i Stockholm. För att möta rådande och framtida arbetsmiljö- och hygienkrav behöver samtliga tre verksamheter förnyas och uppgraderas.

Bilagor

1. Förkortad systemhandlingsrapport

Delges

Akten

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

Diarienr
LS | LOC 2019-0256

BESLUT

2020- - | Projektnr: 94107297 | Styrelsen för Locum AB | Informationssäkerhetsklass: K1

Syfte och mål

Syftet med ombyggnationen är modernisering av lokalytan för att verksamheten ska kunna arbeta mer effektivt och därmed öka sin produktion. Syftet är också att få ändamålsenliga lokaler och utveckla verksamheten.

Målet med projektet är att:

1. Tillgodose regionens behov av god och modern hjärtsjukdom med rätt vård till patienterna i rätt tid.

2. Flöden och vårdtider på vårdavdelningar ska förbättras genom ökad produktion med möjlighet att behandla fler patienter per ordinarie sängplats vilket ger lägre kostnader för vårdtider.

3. Arbetsmiljön för personal förbättras.

4. Minskade överbeläggningar.

5. Möjliggöra en framtida utveckling med 30% överkapacitet i tekniska system

Förutsättningar och krav

Verksamhetens krav för lokalerna är att de ska uppfylla arbetsmiljökraven samt att tre stycken lab byggs för att verksamheten ska kunna bedriva en mer effektiv vård vilken är möjliggjord enligt det framtagna förslaget som är grunden för genomförandet.

Det finns också tydliga hygienkrav för implantationskirurgi, striktare krav för strålhygien samt krav om CFU, luftrenhet på lab. Dessa krav har beaktats i programskedet.

Begränsningar och risker

De flesta risker som framkom i förstudieskedet har kunnat släckas i programskedet. De risker som kvarstår är följande:

- Begränsning av takhöjd i flera zoner. Konsekvenser är att projektering behöver vara väldigt noggrann.
- Störningar för verksamheter i anslutning till denna lokal. Verksamheten behöver evakueras för att håltagningar mm kommer påverka verksamheten i den grad att de inte kan sitta kvar. Går de inte att evakuera är detta en hög risk främst gällande ekonomin.
- Ekonomin – projektbudgeten är nära de uppskattade 70 miljonerna.

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

Diarienr
LS | LOC 2019-0256

BESLUT

2020- - | Projektnr: 94107297 | Styrelsen för Locum AB | Informationssäkerhetsklass: K1

- Komplicerad logistik för byggmaterial under byggtiden. Krävs stor samordning mellan Södersjukhusets interna flöden och Locum:s andra projekt för att detta ska fungera på ett bra sätt.
- Den korridor som finns i by 01 behöver vara öppen för personal och besökare utifrån ett brandperspektiv. De flesta rum till verksamheten finns på korridorens vänstra sida. Ett fåtal rum finns även på höger sida om korridoren. Men framförallt är det vissa dragningar som kommer göras i taket och som kommer ställa krav på utförandet.

Alternativa förslag och analys av valt alternativ

Verksamheterna bedöms inte kunna kvarvara i dagens befintliga lokaler eftersom varken dagens lagkrav eller riktlinjer uppfylls för såväl patientsäkerhet, vårdhygieniska- och arbetsmiljöaspekter. En förstudie påbörjades i augusti 2018 och ett flertal alternativ, baserade på placeringar i byggnad 04 plan 1, har utvärderats och förkastats då anvisad lokalyta inte varit tillräcklig för verksamhetens behov. I den utförda förstudien togs därför ett nytt lokalalternativ fram i byggnad 01 plan 1. I programskedet har ett alternativ för lokalens planlösning valts vilken Södersjukhuset och projektgruppen vill gå vidare med till genomförande. Den tilltänkta lokalen har en mycket god takhöjd ovanför planerade labb vilket klart underlättar installationer som krävs. Den har dessutom ett fläktrum direkt ovanför dessa labb vilket möjliggör en god ventilation som motsvarar dagens krav på vårdhygien, inneklimat och energiförbrukning.

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Förkortad systemhandlingsrapport PCI/PACE



Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Inledning

Detta är en förkortad version av systemhandlingen för en hyresgästanpassning vid Södersjukhuset.

Syftet är att beskriva bakgrund, byggnadens innehåll och funktioner för beslutsfattare.

Önskas en mer detaljerad redovisning hänvisas till den kompletta systemhandlingen daterad 2020-06-26.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Innehåll

Sammanfattning 5
Bakgrund 5
Framtida utveckling 5
Program och systemhandlingsarbetet 6
Projektorganisation 6
Övergripande struktur 7
Planlösningar 8
Genomförandestrategi 10
Tidplan 11

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon: Benita Gustafsson, benita.gustafsson@sll.se 08-616 51 60
Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon: Benita Gustafsson, benita.gustafsson@sll.se 08-616 51 60
Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon: Raffaele Scorza, raffaele.scorza@sll.se 08-616 10 00
Kostn.Ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm: PCI/PACE Kardiologen
Objekt (Site/Hus/Plan/Rum): SÖS By01 plan 1

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm
Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00
locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Sammanfattning

PCI- och pacemakerverksamheten som tillhör Kardiologen är teknikintensiva och beroende av höga flöden av både material och patienter. En ombyggnad i befintliga lokaler planeras i de centrala delarna av Södersjukhuset.

De lokaler som planerats i systemhandlingen kan möta dagens myndighetskrav, tillämpa moderna arbetssätt, utföra patientsäker vård samt utveckla vårdens effektivitet.

Bakgrund

Bakgrunden till varför en förändring är nödvändig är

1) Undermålig, utdaterad röntgenutrustning som i dagsläget inte kan garantera en hög driftssäkerhet och där tillverkaren inte längre kan garantera reservdelar
2) Icke ändamålsenliga lokaler för implantationskirurgi där höga hygienkrav och med förnärvarande undermålig ventilations och kylmöjligheter.
3) Små lokaler som inte uppfyller nationell ytstandard för invasiva hjärtingrepp
4) Möjlighet till att öka produktionshastigheten för att kunna uppfylla nationell standard för rätt hjärtsjukvård i rätt tid och för att kunna möta den produktionsökning som skett de senaste fem åren. Det finns även anledning att förvänta sig en fortsatt volymökning pga av omfördelningar inom SLL och befolkningstillväxten inom landstinget.
5) Möjlighet att utveckla hjärtsjukvården för att fortsättningsvis kunna vara ett sjukhus med hjärtsjukvård i nationell och internationell toppklass och som kan erbjuda patienterna i upptagningsområdet en komplett vårdkedja

Framtida utveckling

Utvecklingen av hjärtsjukvården går mot en mer avancerad teknologi för att optimera resultaten av behandlingar och ingrepp. Nya metoder för att hjälpa patienter tillkommer varje år för att antingen ersätta mindre effektiva metoder, ersätta farliga metoder eller tillföra nya behandlingsprinciper för att minska patienternas lidande eller förbättra prognosen. I nationella register åskådliggörs tydligt en volymökning av kranskärlsingreppen i Sverige och Stockholm.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

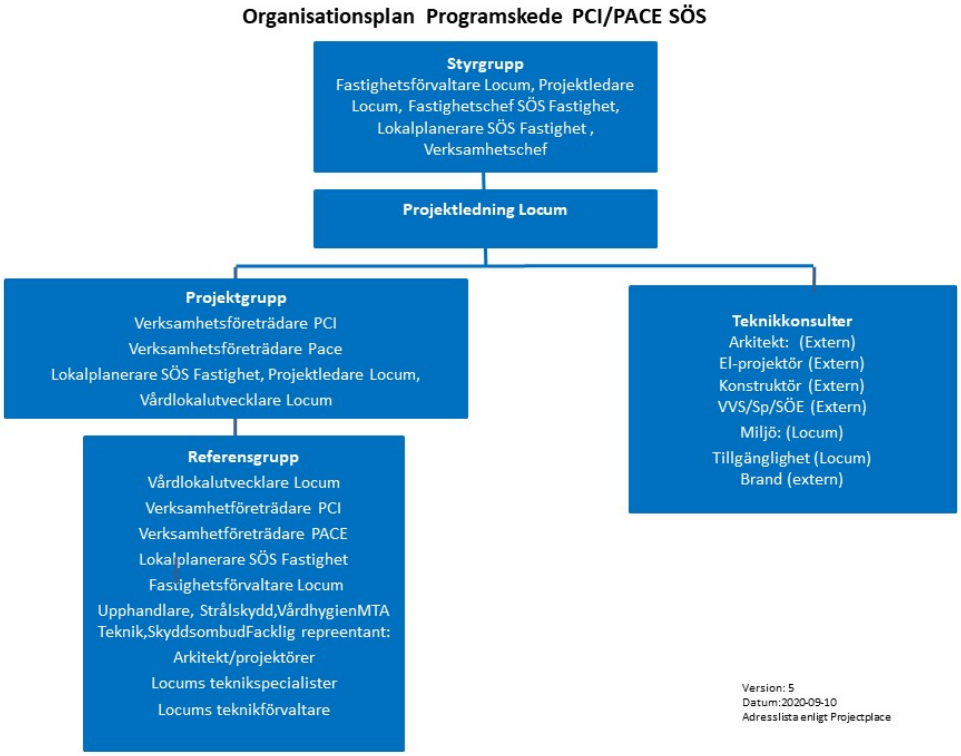
Program och systemhandlingsarbetet

Under program- och systemhandlingsarbetet har systemlösningar vidareutvecklats och samordnats för att säkerställa att det som antagits, och de risker som identifierats, i tidigare skede är genomförbart.

Fokus under detta skede har varit att tillsammans med företrädare för PCI- och pacemakerverksamheten och Locums vårdlokalutvecklare ta fram en planlösning som kommer att fungera inom befintliga ytor på Södersjukhuset. Skedet har också, tillsammans med Locum och verksamheten arbetat fram ett RFP som är undertecknat av parterna.

Arbetat har även omfattat tekniska lösningar för el, ventilation, rörsystem, medicinska gaser, styr- och övervakning, konstruktion, strålskydd, vårdhygien, logistik, arbetsmiljö, störningsanalyser, tillträdesvägar under byggtid mm.

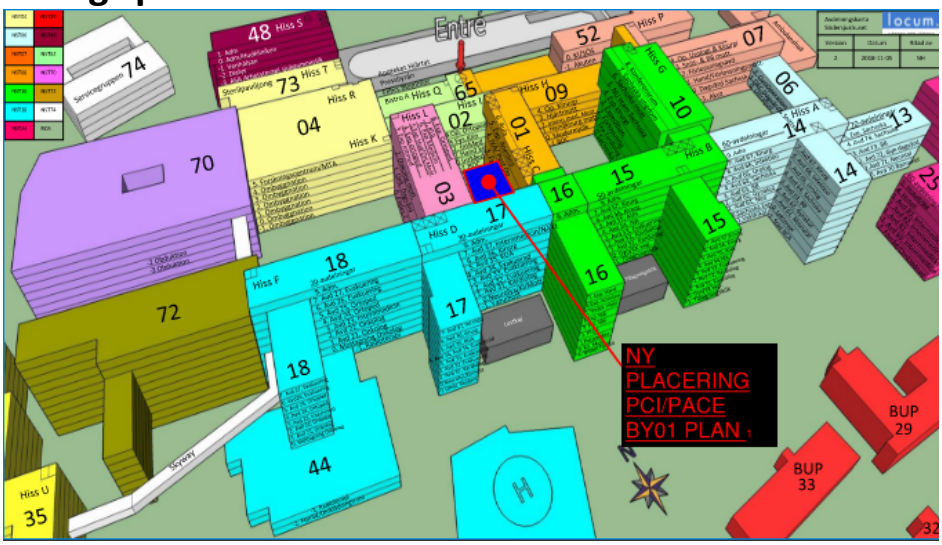
Projektorganisation



2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Övergripande struktur



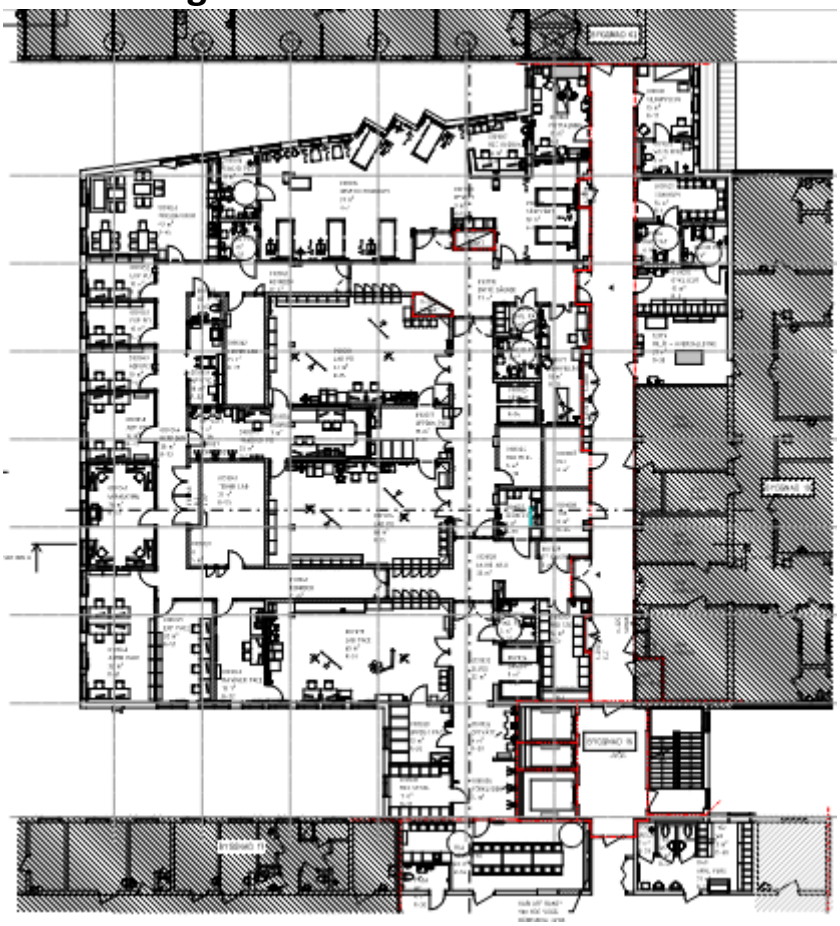
Byggnad 01 plan 1 är centralt placerad inom Södersjukhuset. Två hissgrupper står till förfogande varav den ena har en sänghiss. Byggnaden angränsar mot kardiologi/IVA/AVA vilka har ett stort utbyte av patienter. Ambulans kan komma dit akut via centralkorridor på plan -1 och direkt upp via sänghiss C.

Byggnad 01 plan 1 har en mycket god takhöjd ovanför tilltänkta labb. Den har dessutom ett fläktrum direkt ovanför tilltänkta labb vilket möjliggör en god ventilation som motsvarar dagens krav på vårdhygien, inneklimat och energiförbrukning.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm
Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00
locum.se
Org. nr 556438-7909
VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Planlösningar



Planlösningens huvudstruktur är tre stycken central placerade labb. De två översta är PCI och det nedre på ritning är Pacemaker. I Centrala ytor är hygienkraven som högst. En entré för gående patienter samt en entré för akut inkommande patienter.

Administrativa ytor och personalrum är främst placerade vid de fasader där fönster finns. Inskrivning och mottagning är placerat mot den allmänna korridor som löper genom byggnad 01. Ett nytt konferensrum med tillhörande toalett kan nås från trapphus C.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

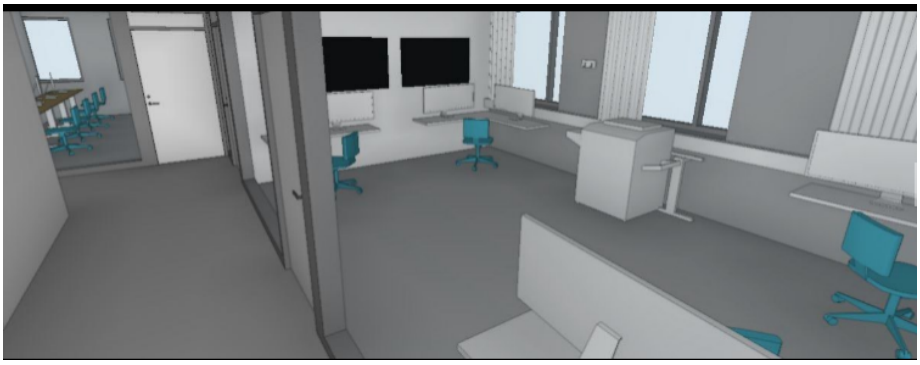
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se



Figur 1. Administrativa ytor.



Figur 2. Manöverrum.



Figur 3. Elektiv sal.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Genomförandestrategi

Upphandling av en entreprenad enligt AB04. Ersättningsform: fast pris.

Byggentreprenadupphandling av utförandeentreprenad till fast pris som generalentreprenad.
Utförandentreprenad enligt AB04 för att bäst tillgodose möjligheten att få förväntad lösning att överensstämma med verksamhetens krav och behov.

Generalentreprenaden väljs för att ha en entreprenör som samordnande, istället för flera gränsdragningar inom projektet.
Fast pris för att till stor del överlämna till entreprenören att genomföra ett effektivt byggprojekt. Entreprenaden som arbetsform är dock till viss del oviss, därför är det fasta priset enbart avseende de delar, arbetsmoment och resultat som i förhand specificerats i upphandlingsdokumenten. Ändringar, Tillkommande och Avgående (ÄTA) arbete är den av genomförandearbetet För att säkerställa att också dessa moment utvärderas vid upphandling värderas antagen mängd av tillkommande arbete till priser exempelvis fasta Á priser vanligt förekommande fackmannakategorier. Dessa i utvärderade priser ingår i entreprenadkontraktets villkor.

I upphandlingen ingår krav på att följa Locums miljökrav, vilka är baserade på SLL miljöprogram med de specifika tillägg som följer av Locums entreprenadprojekt.
SLL Uppförandekoden blir kravställd som ska krav.

Krav ställs på arbetsrättsliga villkor enligt LOU kap 17 §2-§5.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

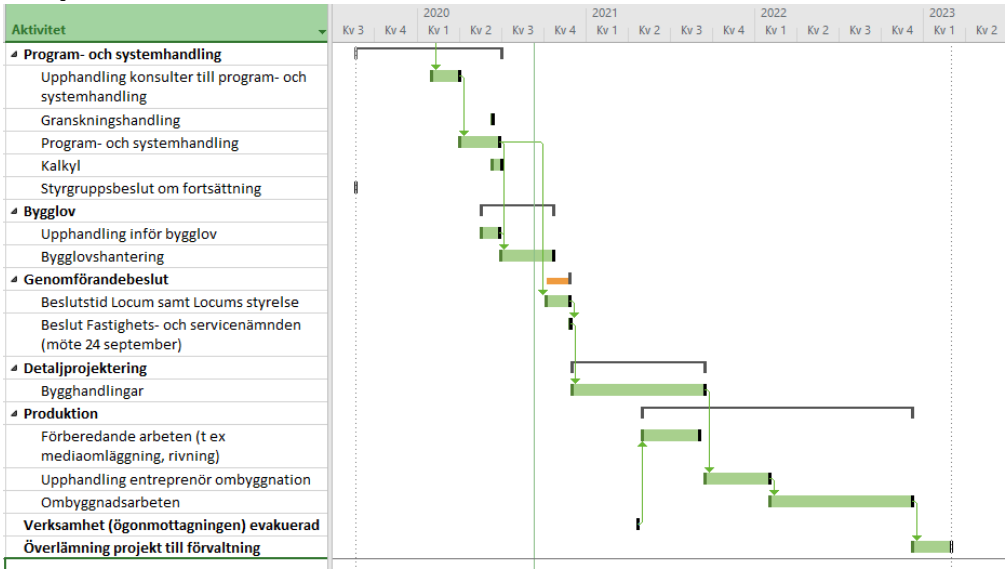
locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2020-09-11

Anders Norberg
Projektledare
08-123 171 91
anders.norberg@sll.se

Tidplan



Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

SÖDERSJUKHUSET

UTDRAG UR STYRELSEPROTOKOLL, 2019-10-23 NR 11/2019

8.2 Kompletterande beslut PCI Lab; Interventionella laboratorier

Detta styrelseärende behandlades på styrelsemöte 2019-03-20, se bilagt underlag till styrelseutskicket.

Investering av tre stycken interventionella laboratorier för pacemakeroperation och coronarangiografi och PCI-intervention.

Styrelsen beslutade

att godkänna föreslagen investering i interventionella laboratorier,

att godkänna de ökade driftskostnader som investeringen medför i enlighet med kalkyl till ärendet interventionella laboratorier.

Vidimeras:

Siv Zackrisson

Siv Zackrisson, vd-assistent

Intygas:

Jessica Stjernström

Chefssekreterare

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Avtals nr: 130101-02

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd	Stockholms Läns Landsting genom Locum AB		Organisationsnummer 232100-0016	
Hyresgäst	Södersjukhuset AB		Organisationsnummer 556595-7403	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Södersjukhuset 10	Förvaltningsobjekt Södersjukhuset		
	Byggnadsnr 01301	Populärnamn OP/AN/Förlossning/Akutmottagning/Röntgen		
Lokalens adress	Gata Sjukhusbacken 10	Kommun Stockholm		
Aviserings-adress	Postadress Redovisningssektionen	Postnummer och ort 118 83 STOCKHOLM		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är 1 252 m² LOA se vidare bilaga 3	By 01 Plan 1 1 217 m²	By 01 Plan -1 35 m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: ☐ ☒ Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 3			
Avtalstid	Från och med 2023-02-01	Till och med 2028-01-31		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 9 månader före avtalstidens utgång i annat fall är avtalet förlängt med 36 månader för varje gång.			
Hyra	7 995 000 kr/år utgörande hyra exkl. tillägg enligt bilaga 1. Hyresnivån är preliminär och beräknad efter tagen budget 70 000 000 kr. Slutlig hyra fastställs när samtliga kostnader är kända.			
Indexklausul	Se bilaga 1.			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 793-2312	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor 2. Gränsdragningslista 3. Ritningar 4. Brandbilaga 5. Projektavtal			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum Stockholm 2020-11-22	Ort/ datum 2020- - 10-05		
	Hyresvärd Locum AB	Hyresgäst Södersjukhuset AB		

RP

Lena Lundin
Servicedirektör
SÖDERSJUKHUSET AB
118 83 Stockholm

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

I det fall det finns gällande tilläggshyresavtal mellan parterna, avseende ombyggnadsarbeten eller andra investeringar i den aktuella lokalen, ska detta fortsätta att löpa på oförändrade villkor under den avtalstid som angivits i tilläggsavtalet.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

2. Lokalens storlek

Storleken på den förhyrda lokalen är angiven i avtalet. I det fall en senare uppmätning visar att den angivna lokalarean avviker från uppmätt area ska denna avvikelse ej medföra rätt för hyresgästen till nedsättning av angiven hyra, ej heller rätt för hyresvärden att kräva en högre hyra.

3. Lokal- och rumsanvändning

Lokalen ska användas för: OP/AN/Förlossning/Akutmottagning/Röntgen
Lokal- och rumsanvändningen får endast ändras om hyresvärden ger skriftligt tillstånd till detta.

4. Lokalens skick

Lokalen uthyres, om inte i förekommande fall annat anges i protokollet över tillträdesbesiktningen, i befintligt skick att användas för det ändamål som anges i avtalet och som i övrigt framgår av bifogade ritningar.

5. Tillträdesbesiktning

☐ Hyresvärden och hyresgästen ska senast på tillträdesdagen gemensamt besiktiga lokalen. Vid besiktningen ska protokoll föras över lokalens skick i olika delar och, i förekommande fall, hyresvärdens arbeten för att anpassa lokalen till hyresgästens verksamhet. Protokollet ska signeras av båda parter och biläggas detta avtal.

6. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges i avtalet. Den angivna hyran avser

☒ totalhyra, inklusive hyresvärdens kostnader för sådan mediaförsörjning, drift och underhåll m.m. som följer av bestämmelserna nedan och den gränsdragningslista som bilagts detta avtal. Totalhyran ska dock regleras enligt indexklausulen nedan.

☐ hyra exklusive nedan angivna tillägg samt tillägg enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal. Samtliga tillägg, specificerade i punkterna nedan, är att betrakta som hyra och ska erläggas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

7. Indexklausul

Av den, enligt detta avtal, angivna hyran ska 100 % utgöra bashyra.

Under hyrestiden ska, med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex, tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent på bashyran, enligt vad som följer nedan. Bashyran ska öka proportionellt mot den ändring som Statistiska centralbyråns (SCB) konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100 basår) undergått.

För hyresavtal vilka börjar löpa under perioden 1/1–30/6 anses bashyran anpassad till index för oktober månad året innan. För de avtal som börjar löpa under perioden 1/7–31/12 är bashyran anpassad till index innevarande år (bastal).

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Utgående hyra ska dock aldrig understiga bashyran.

8. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska 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.

9. Drift och avhjälpande underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar drift och avhjälpande underhåll i den förhyrda lokalen, enligt vad som specificerats i den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Definition av drift och avhjälpande underhåll följer den Aff-definition, Svensk Byggtjänst, som gäller vid avtalets undertecknande. Av nu gällande definition följer att med drift avses tillsyn, skötsel och mediaförsörjning såsom tillförsel av el, värme, kyla och vatten samt att med avhjälpande underhåll avses underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Drift och avhjälpande underhåll av hyresgästens egna installationer, verksamhetsutrustning och annan egendom som tillhör hyresgästen som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst, ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

10. Avfallshantering

Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och plastförpackningar. Det åligger hyresgästen att sortera och placera sådant avfall i avsedda kärl.

Hyresvärden svarar för och bekostar hämtning av ovanstående fraktioner från uppsamlingsplatsen.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom köksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

11. Städning

☐ Regleras i separat avtal.

☒ Hyresgästen ombesörjer och bekostar all städning och fönsterputsning i den förhyrda lokalen.

Vid hantering av kemiska produkter vid städning ska hyresgästen iaktta Stockholms läns landstings krav på kemikalieanvändning.

Vid städning av golv ska hyresgästen följa mattleverantörens rekommendationer hur de ska städas.

Om hyresgästen ska utföra fönsterputsning och behöver använda sig av skylift eller likande så måste hyresvärdens godkännande inhämtas innan så sker.

12. Bevakning

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom fastigheten, exklusive uthyrda lokalytor.

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

Sign	Sign

I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till den förhyrda lokalen ska denna bevakning ombesörjas och bekostas av hyresgästen.

☐ Regleras i separat avtal

13. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☒ Hyresgästen ☐

ombesörjer och bekostar snöröjning och sandning av angörings- och parkeringsytor på fastigheten. Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts.

14. Oförutsedda kostnader

För den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen utgår för närvarande ej kostnad för fastighetsskatt.

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Den förhyrda lokalens andel utgör den för hyresgästen gällande hyran, exklusive eventuell moms, i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror, likaledes exklusive eventuell moms, vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal gör hyresvärden vid denna beräkning en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

15. Moms

Hyresvärden är, vid tidpunkten för detta avtals tecknande, ej skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. I det fall hyresvärden, efter beslut av skattemyndigheten eller genom förändringar i de särskilda regler som gäller för moms vid uthyrning av lokaler, blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp, utgående tillägg och andra ersättningar.

Blir hyresvärden, till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, även upplåtelse till eget bolag, eller överlåtelse av avtalet återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms som uppstår genom hyresgästens agerande.

16. Skyltar och markiser m.m.

Hyresgästen äger, efter skriftligt godkännande från hyresvärden, rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Hyresgästen är skyldig att följa i förekommande fall fastställt skyltprogram för fastigheten, avseende utformning, storlek, placering och montering av utvändiga skyltar.

Vid omfattande fastighetsunderhåll, som hyresgästen i god tid underrättats om, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återmontera skyltar.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

17. Lås

Lokalens låssystem ska inordnas under fastighetens generella låssystem. Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, nycklar/kort för skallås till byggnaden och lokalens låssystem. Passagekort kan beställas av hyresvärden till självkostnadspris. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för att nycklar/kort hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar/kort ska utan dröjsmål rapporteras till den entreprenör som handhar nyckel-/ kortsystemet. Hyresvärden medges rätt att inneha reservnyckel/-kort.

Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla utrymmen i lokalen tillgängliga för öppning med reservnyckel/-kort i samband med underhåll och akutinsatser, t.ex. översvämning eller brand.

18. Tillträde till tekniska utrymmen

Hyresvärden, och den som utför arbete för hyresvärdens räkning, har rätt att vid behov och utan föregående avisering tillträda tekniska utrymmen inom och i anslutning till förhyrd yta. Hyresvärden har när behov av tillträde föreligger rätt att använda huvudnyckel och gå genom förhyrd lokal för att komma till det tekniska utrymmet.

19. Larm

Ansvaret för larm har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

20. Varutransporter

Varutransporter till och från fastigheten ska ske via lastkaj eller annan av hyresvärden anvisad plats.

21. Försäkringar

Hyresvärden ska tillse att fastigheten har ett skydd mot skador, motsvarande villkoren i en sedvanlig fastighetsförsäkring för ifrågavarande slags fastighet.

Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen, innefattande egendoms- och ansvarsförsäkring samt skada på hyrd lokal. Försäkringsskyddet ska omfatta skada som orsakas av tredje man.

22. Skador genom åverkan

Hyresgästen bekostar reparation av skador på grund av åverkan. Hyresgästen svarar fullt ut för yttre och inre skador. Ansvaret omfattar även skador orsakade av tredje man.

23. Parkering

Upplåtelse av parkering ska regleras i särskilt avtal.

24. Planerat underhåll

Ansvaret för planerat underhåll har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

Hyresvärden är skyldig att i god tid underrätta hyresgästen om arbeten som ska genomföras inom fastigheten. Vid åtgärder som kan förväntas åsamka hyresgästen störningar har hyresvärden skyldighet att samråda med hyresgästen och planera arbetet så att störningarna i hyresgästens verksamhet minimeras.

25. Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t.ex. värme, avlopp, elektricitet. Detta gäller också avseende de regelbundna reservkraftsprov som hyresvärden genomför.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för något av nedanstående arbeten.

Nu inplanerade ombyggnadsarbeten som ej ger rätt till nedsättning av hyran: Teknisk upprustning byggnad 17/18

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

26. Hyresgästens ändringsarbeten

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen utföra endast efter att ha inhämtat hyresvärdens skriftliga medgivande. I det fall medgivande ges är hyresgästen skyldig att anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen ska också inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen ansvarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

27. Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd

Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av bilagan "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Vid fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd ska hyresgästen omgående göra en felanmälan till lokal driftentreprenör.

28. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten som kan komma åläggas fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för lokalens fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Sign Sign

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda lokalen för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

29. Myndighetsbesiktningar och tillträde m.m.

Hyresvärden genomför besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bl.a. direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt Locums riktlinjer.

Hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden, eller personal från myndighet, tillträde vid dessa besiktningar samt att i övrigt medverka till genomförandet om så erfordras.

30. Miljö

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts.

Hyresgästen ska härutöver följa Locums hållbarhetspolicy och miljöplan, Landstingets miljöpolitiska program samt i övrigt vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön.

Vid en olycka eller tillbud med möjliga konsekvenser för miljö eller byggnad ska händelsen omgående rapporteras till hyresvärden. Hyresgästen ansvarar för och bekostar eventuell sanering och åtgärder efter olycka eller tillbud orsakad av hyresgästens verksamhet.

Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

31. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand.

32. Förfarande vid tvist

☐ Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

Sign	Sign

☒ Uppstår tvist avseende villkoren i detta hyresavtal, med därtill knutna bilagor och tilläggsavtal, ska parterna begära medling i Landstingets hyresråd. Parterna förbinder sig att följa det utlåtande som lämnas av hyresrådet. Förändras huvudmannaskapet för någon av parterna ska uppkomna tvister avgöras enligt punkten ovan.

33. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet med bilagor samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

34. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all inredning, egna installationer såsom el- och datakablage samt övrig hyresgästen tillhörig egendom, som t.ex. verksamhetsutrustning som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa lokalen till godtagbart skick.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommits att hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet och ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom avfallsskatt, transport, destruktions- eller deponeringsavgifter eller motsvarande.

35. Avflyttningsbesiktning m.m.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av lokalens skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt den gränsdragningslista som bilagts detta avtal.

36. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästen lämnar säkerhet i form av

☐ bankgaranti med belopp motsvarande månaders hyra

☐ borgen, bilaga

Säkerheten ska vara hyresvärden tillhanda senast den .

37. Personuppgiftslagen; information och samtycke

Personuppgifter som lämnas till hyresvärden i samband med hyresavtalets ingående och under löpande avtalstid kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att fullgöra hyresavtalet eller annan rättslig skyldighet.

Hyresgästen kan en gång om året utan kostnad begära uppgift om vilka personuppgifter som har behandlats av hyresvärden. Rättelse av personuppgifter kan alltid begäras.

Genom undertecknande av detta avtal lämnar hyresgästen samtycke till att hyresvärden behandlar personuppgifter i enlighet med ovanstående.

38. Avstående från besittningsskydd

☐ Parterna har, i särskild handling, överenskommit att hyresrätten till lokalen inte ska vara underkastad bestämmelserna i 57-60 §§, hyreslagen. Av överenskommelsen följer att hyresgästen vid en avflyttning från lokalen, som följd av uppsägning, inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal, ej heller rätt att begära uppskov med avflyttningen.

Hyresavtalet förutsätter att överenskommelsen godkänns av hyresnämnden.

39. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att genomföra sedvanlig kreditprövning gällande övertagande hyresgäst och, i förekommande fall, kräva nya säkerheter för hyrans betalning.

***40.* Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr.o.m. ..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Ort/datum .....

Hyresvärd

.....

Ort/datum .....

Hyresgäst

.....

GRÄNSDRAGNINGSLISTA UTVISANDE ÄGARE SAMT KOSTNADSANSVAR FÖR SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL RESPEKTIVE MEDIAFÖRBRUKNING

Kryss i kolumnen "Bastjänst" innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) ingår i hyran.

Kryss i kolumnen "Tilläggstjänst" innebär att skötsel och underhåll (respektive förbrukning) inte ingår i hyran utan betalas separat utöver hyran.

De tjänster som inte är upptagna i listan utförs av hyresgästen.

Listan avser vid tillträdet gällande fördelning av ansvar för tjänster. I det fall marken/byggnaden/lokalen vid tillträdet inte är försedd med nedan angiven egenskap, kan hyresgästen inte kräva att lokalen eller motsvarande förses med denna egenskap. Förändring avseende tekniska system eller befintlig utformning som påkallas av hyresgäst enligt punkt 26 i Allmänna villkor, bekostas av hyresgäst.

Den part som är angiven som ägare ansvarar även för reinvestering om inte annat anges.

I den mån någon av nedanstående punkter behandlas särskilt på annat ställe i hyresavtalet gäller den särskilda regleringen före denna gränsdragningslista.

Allmänna ytor = ej förhyrda ytor
Hv = hyresvärden
Hg = hyresgäst

****

Signatur Hyresvärd

Signatur Hyresgäst

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
1. SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL				
1A. MARK OCH TOMT				
Blombord, stationära blomlådor i anslutning till byggnad etc.	Hv	x		
Dammar/fontäner	Hv	x		
Eluttag för bilvärmare	Hv		x	Elförbrukning debiteras separat.
Fast konstnärlig utsmyckning	Hv	x		
Flaggstänger	Hv	x		Hg ansvarar för flaggor samt flaggning.
Helikopterlandningsplats	Hv		x	Hg ansvarar för säkerhet och myndighetskrav.
Hänvisningsskyltar, yttre	Hv	x		Allmän hänvisning, ej hyresgästspecifik.
Orienteringstavlor	Hv	x		
Parkering	Hv		x	
Skötsel o underhåll	Hv	x		
Stängsel, grindar	Hv	x		Avser ej stängsel och grind till Hg.
Trädgårdsmöbler, stationära	Hv	x		Avser trädgårdsmöbler införskaffade av Hv.
Väg/renhållning	Hv	x		
Ytterbelysning	Hv	x		
1B. BYGGNADER				
Allmän tillsyn	Hv	x		Gäller ej förhyrda ytor.
Allmänna utrymmen	Hv	x		
Arbetsbänkar, stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett Hg.
Arbetsbänkar, verksamhet	Hg		x	Avsedda för Hg specifika verksamhet.
Balkonger	Hv	x		
Dörrkontrollanläggning – skallås	Hv	x		Endast in till allmänna utrymmen.
Dörrkontrollanläggning - Hg	Hg		x	In till och inom förhyrd yta.
Dörröppnare/stängare – skallås	Hv	x		Endast in till allmänna utrymmen.
Dörröppnare/stängare – Hg	Hg		x	In till och inom förhyrd yta.
Fast inredning, kök och hygienrum exkl. vitvaror	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett hg, köksskåp, toapappershållare o.dyl.
Hänvisningsskyltar, allmänna utrymmen	Hg		x	Enligt Hv skyltprogram. Återställning bekostas av Hg.
Hänvisningsskyltar, verksamhet, inkl. belysning	Hg		x	
Inre underhåll (golv, väggar, dörrar m.m.)	Hv	x		Hg ansvarar för skottsäkert glas.
Jour/beredskap – för akut och avhjälpande underhåll	Hv	x		Inställelsetid och omfattning enligt vid var tid gällande driftavtal.
Lås – dörrtryck, låskistor etc.	Hv	x		
Lås - el-lås, kodlås, låscylindrar, el-slutbleck etc.	Hv	x		Avser yttre skal in till allmän yta, tekniska utrymmen.
Lås - el-lås, kodlås, låscylindrar, el-slutbleck - Hg	Hg		x	In till och inom förhyrd yta.
Låsadministration	Hv	x		Skal in till allmän yta, tekniska utrymmen.
Låsadministration - Hg	Hg		x	In till och inom förhyrd yta.
Markiser	Hv	x		Befintliga, kan ersättas av annat solskydd.
Persienner, inre solavskärmning, mörkläggning etc. inkl. automatik	Hg		x	
Rostfria inredningar Hg	Hg		x	Avsedda för Hg verksamhet.
Rostfria inredningar stationära	Hv	x		Avsedda för stadigvarande bruk oavsett Hg.
Sanitetsporslin	Hv	x		
Sopkärl, källsorteringskärl, inredning soprum etc.	Hv	x		Rengöring av kärl och transport till anvisad plats bekostas av Hg. Inredning avser basutbud.

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING
Signatur Hyresvärd
Signatur Hyresgäst

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Utrymningsplaner	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står Hg för att planerna uppdateras.
Utrymningsskyltar	Hv	x		Vid hyresgästinitierade projekt står Hg för att skyltar placeras enligt Hv:s riktlinjer.
Yttre underhåll (fasader, fönster, tak, portar m.m.)	Hv	x		Hg ansvarar för skottsäkert glas.
1C. INSTALLATIONER				
Armaturer	Hv	x		Allmänna ytor, allmänbelysning hos Hg, nödbelysning och nödutrymningsskyltning.
Armaturer	Hg		x	Arbetsplatsbelysning.
Avbrottsfri kraft (UPS), central	Hv	x		Avser försörjning av fastighetsövergripande system.
Avbrottsfri kraft (UPS), Hg	Hg		x	Avser aggregat som försörjer Hg utrustning/installationer.
Blandare	Hv	x		
Brandlarmssystem	Hv	x		
Brandsläckare - lösa släckare	Hg		x	Inom förhyrda ytor.
Brandsläckanläggning för speciellt ändamål	Hg		x	Exempelvis laboratorier, serverrum.
Centralradioanläggning	Hv	x		Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag.
Centraluranläggning/tidgivningssystem	Hv	x		Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag.
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. - centrala	Hv	x		
Driftanläggningar, avhärdning, avskiljare, vattenrening etc. – hg	Hg		x	Specifik för Hg verksamhet. Exempelvis RO-anläggningar.
Fastighetsnät, strukturerat – kanalisation	Hv	x		Avser nät fram till uttag.
Fastighetsnät, strukturerat – stamnät	Hv	x		Avser nät fram till uttag.
Fastighetsnät, strukturerat – områdesnät	Hv	x		Avser nät fram till uttag.
Fastighetsnät, datanät – kanalisation	Hv			Utgår om strukturerat nät finns.
Fastighetsnät, datanät - spridningsnät	Hv			Utgår om strukturerat nät finns.
Genomräckningsskåp	Hv	x		Avser befintliga. Reinvestering finansieras av Hg.
Hissanläggning för persontransport	Hv	x		Inkl. larm och telefon.
Inbrottslarm	Hg		x	In till och inom förhyrd yta. T.ex. glaskrosslarm, dörrlarm, rörelselarm.
Installationsbunden utrustning	Hg		x	Fast ansluten utrustning autoklaver, spolos, dragskåp etc.
Kabel-TV-system	Hv	x		Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avser nät fram till uttag samt marksänt utbud.
Kallelsesignalsystem	Hg		x	
Klimatrum	Hg		x	T.ex. lösa kylrum, värmerum, media ingår ej.
Kylanläggning – central, byggnads-gemensam	Hv	x		
Kylanläggning – lokal, hyresgästanknuten	Hg		x	T.ex. komfortkyla.

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Kyl- & frysrum inkl. maskiner	Hv		x	Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Ljuskällor	Hv	x		Allmänna ytor.
Ljuskällor	Hg		x	Inom förhyrda ytor.
Lyftanordning, stationära	Hv	x		T.ex. lastkaj, miljörum.
Lyftanordning, mobila	Hg		x	
Medicinska gaser – nät	Hv	x		Gräns vid uttagspanel på vägg. Avser nät fram till uttag.
Operationsutrustning	Hg		x	
Passagesystem	Hv	x		Avser befintlig anläggning.
Passagesystem - Hg	Hv		x	Utökning av anläggning in till och inom förhyrd yta.
Patientlyftar	Hg		x	
Patientsignalsystem	Hg		x	
Porttelefon, entrésignal	Hv	x		Avser endast yttre skaldörr.
Reservkraftanläggning/nödbelysning	Hv	x		Testkörs regelbundet enl. myndighetskrav.
Smågodstransportör	Hv		x	Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avtal tecknas separat för nyttjande.
Skyddsrumsinredning	Hv	x		
Snabbtelefonväxel	Hg			
Snabbtelenät	Hg			
Sopsuganläggning	Hv		x	Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avtal tecknas separat för nyttjande.
Sprinkleranläggning	Hv	x		Avser ej anläggning för särskilt ändamål.
Sterilcentralutrustning	Hg		x	
Storköksutrustning	Hg		x	
Städcentralsutrustning, torkskåp, tvättmaskin etc.	Hg		x	
Sängtvättningsanläggning	Hg		x	
Sökaranläggning	Hg		x	T.ex. personsökare.
Takpendel	Hg		x	T.ex. anestesi, kirurgpendel. Innehåller el, gas, tele etc.
Telefonväxel	Hg		x	
Tryckluftsanläggning - fasta nät	Hv	x		Fram till uttag.
Tryckluftsanläggning - övrigt	Hg		x	Från uttag.
Tvättrumsinredning, inkl. tvättmaskin, centrifug, torktumlare etc.	Hg		x	

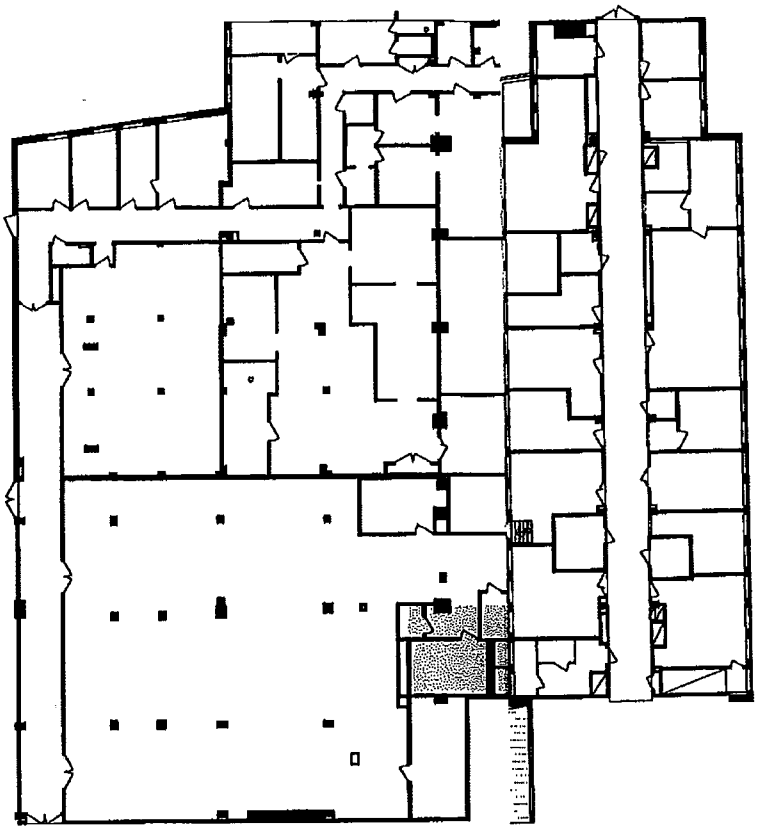
Signatur Hyresvärd

Signatur Hyresgäst

	Ägare	Bastjänst	Tilläggs-tjänst	Anmärkning
Tvättsuganläggning	Hv		x	Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg. Avtal tecknas separat för nyttjande.
Vagntvättningsanläggning	Hg		x	
Ventilationsanläggning - central	Hv	x		Anpassning pga. ombyggnad. Ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av Hg.
Ventilationsanläggning – Hg (t.ex. operation, lab etc.)	Hv		x	Anpassning pga. ombyggnad. Ändrad rumsanvändning eller ändrad verksamhet i lokalen bekostas av Hg.
Vitvaror avdelningskök/personalkök, spis, diskmaskin, kylskåp etc.	Hg		x	
Vårdrumspanel, vårdrumslister	Hv		x	Innehåller el, gas, tele etc.
Överfallsskydd	Hg		x	T.ex. bråklarm, överfallslarm.
Övervakningssystem CCTV	Hv	x		Allmän yta. Avser befintlig anläggning. Vid framtida reinvestering skall samråd ske mellan Hv och Hg om teknisk lösning. Reinvestering finansieras av Hg.
Övervakningssystem CCTV	Hg		x	Inom förhyrd yta.
2. MEDIAFÖRBRUKNING				
El	Hv	x		
Kyla – central, byggnadsgemensam	Hv	x		
Kyla – lokal, Hg	Hv		x	
Medicinska gaser	Hv		x	
Vatten	Hv	x		
Värme	Hv	x		

Bilaga 3

BTA



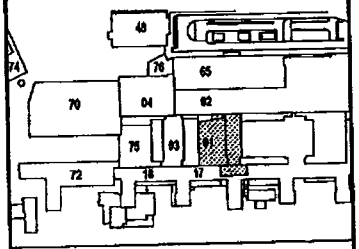
Plan -1

FÖRKLARINGAR

PLAN	TYP	AREA
Plan -1	BTA	35 m²
Plan 1	BTA	1217 m²
Plan 2	BTA	120 m²
		1371 m²

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

SYSTEMHANDLING



locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

SYSK-BETE		
	Locum AB	tel. 08-123 170 00
A	LINK ARKITEKTUR	tel. 010-479 99 00
K	BTB	tel. 010-161 10 00
V	BENGT DAHLGREN	tel. 010-588 881 00
E	PROJEKTLEDNING	tel. 08-695 60 00

ORDNR LK	RITAD AV	GRANSKAD
13200175	PJE	MAN
DATUM	GODKÄND	
2020-06-26	TKN	

SÖDERSJUKHUSET, BYGGNAD 01 PLAN 1
OMBYGGNAD FÖR PCI/PACE
AREAPLAN, BTA

SKALA	RITNR	REV
1:200	A-49-1-0130101-001	

Originalformat A1

10 12 14 16 18 20m

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

Bilaga 4

Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor

Ansvaret för brandskyddet är delat mellan hyresvärd och hyresgäst enligt lagen 2003:778 om skydd mot olyckor.
Detta dokument ska ses som ett förtydligande till gällande lagstiftning inom brandsäkerhetsområdet och som ett komplement till fördelningen i hyresavtalets gränsdragningslista. Detta för att det ska vara tydligt om vilka arbetsuppgifter kopplade till brandskydd som åligger hyresvärd respektive hyresgäst för den aktuella lokalen.
Parterna är dock alltid skyldiga att vid var tid följa gällande lagstiftning och övriga föreskrifter inom brandskyddsområdet.

Hv= hyresvärden
Hg= hyresgästen

Brandskydd utanför hyrd lokal
HV har ansvaret för allt brandskydd utanför hyrd lokal. Det ska dock förtydligas att det är en gemensam förpliktelse att hålla ordning i gemensamma lokaler, som till exempel kulvertar, hisshallar och korridorer. Ansvaret innebär exempelvis att inte belamra lokalerna med till exempel möbler, kartonger, skräp och annat.

Relevant lagrum
Det systematiska brandskyddsarbetet åligger både hyresgäst och hyresvärd och står skrivet i exempelvis lag (2003:778) om skydd mot olyckor.
Både hyresgäst och hyresvärd skall i skälig omfattning säkerställa att utrustning finns för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka, samt i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hg ansvarar för brandsläckare i hyrda lokaler samt för eventuella brandsläckningsanläggningar för särskilda ändamål.
Hv ansvarar för brandsläckningsutrustning i allmänna utrymmen.
Om brandskyddet är skäligt enligt lagen om skydd mot olyckor bedöms vid en tillsyn som den kommunala räddningstjänsten genomför enligt givna intervaller.

Gällande brandfarliga varor finns en lag med syfte är att hindra, förebygga och begränsa olyckor och skador på liv, hälsa, miljö eller egendom som kan uppkomma genom brand eller explosion orsakad av brandfarliga eller explosiva varor. Lagen ska även förebygga obehörigt förfarande med varorna. Lag (2016:379).
De brandfarliga varor som hänförs i denna lag är brandfarliga gaser, brandfarliga vätskor samt brandreaktiva varor. Räddningstjänsten genomför även tillsyn av lagen om brandfarliga och explosiva varor då en bedömning görs kring hur lagen efterlevs.

Signatur HV
Signatur HG

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

Bilaga 4

Brandskydd för hyrd lokal

Det åligger både HV och HG att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Hyresgästen ansvarar för att bedriva SBA i sina lokaler och ta fram förutsättningar för detta.
Punkterna nedan beskriver speciellt viktiga uppgifter inom det systematiska brandskyddsarbetet för hyresgästen att ta hänsyn till.

1. **Brandskyddsdokumentation för hyrd lokal**
   HV ansvarar för att upprätta brandskyddsdokumentation för hyrd lokal samt för att hålla denna uppdaterad vid av HV initierade eller godkända förändringar.

2. **Brandritningar för berörd lokal**
   HV ansvarar för att upprätta brandritningar för berörd lokal samt för att hålla dessa uppdaterad vid av HV initierade eller godkända förändringar.

3. **Brandfarlig vara**
   HG ansvarar för egna gasflaskor och brandfarliga varor samt hantering av dessa. Gasflaskor ska förvaras och skyltas enligt AFS 2001:4.

4. **Tillstånd brandfarlig vara för hantering inom lokalen**
   Det är den totala volymen inom verksamheten som avgör om tillstånd krävs eller inte. Det åligger HG att tillstånds söks hos räddningstjänsten om mängden brandfarlig vara överstiger tillståndspliktig mängd.

5. **Tillstånd brandfarlig vara för hantering utanför lokalen**
   HV ansvarar för gasflaskor och brandfarliga varor som krävs för fastigheten, ex diesel till reservkraftaggregaten. Gasflaskor ska förvaras och skyltas enligt AFS 2001:4.

6. **Skriftlig redogörelse för brandskyddet i berörd lokal**
   Den skriftliga redogörelsen består av två delar. Del 1 ansvarar fastighetsägaren för. Del 2, ansvar hyresgästen för. Denna del fylls i av de hyresgäster som omfattas av kravet på skriftlig redogörelse och lämnas till fastighetsförvaltare. HV initierar när det är dags att fylla i den skriftliga redogörelsen.

7. **Om- eller tillbyggnation**
   Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får HG endast utföra efter att ha inhämtat HV:s skriftliga medgivande. HG ansvarar själv för att egna arbeten inte sätter brandskyddet ur spel. Om HG efter HV:s skriftliga godkännande borrar hål för kabeldragningar och liknande är det också HG:s ansvar att dessa hål tätas på ett typgodkänt sätt och med ett typgodkänt material.

Signatur HV
Signatur HG

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

8. Utrymning

Det åligger hyresgästen att se till att utrymningsvägar hålls fria. HG ansvarar även för att utrymningsskyltarna inte är blockerade.

9. Brandlarm & släcksystem

HG ansvarar för kostnader kopplade till utlöst brandlarm om brandlarmet pga. oaktsamhet aktiveras hos HG eller hos någon för vilken HG ansvarar.
HG ansvarar för att personalen har bra kunskap om brandlarmets funktion och vilka åtgärder som ska vidtas vid larm.
HG får inte sätta brandlarmet ur spel genom att till exempel täcka för detektorer eller på annat sätt skada larmets funktion.
HG ansvarar för att personalen har kunskap om sprinklersystemet och vilka åtgärder som ska vidtas om sprinklern löses ut.
HG ansvarar för att inte sätta sprinklersystemet ur spel genom att till exempel täcka över huvuden eller på annat sätt förhindra sprinklerns funktion. Det är viktigt att inte skärma av sprinklerhuvudena med till exempel takbelysning, draperier eller höga hyllor. Sprinklerhuvudet ska ha minst 0,5 meter fritt luftrum under sig.

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

2020-09-23

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

Projektavtal | Projektnr: 94107297 | LOC 1805-0893
Informationssäkerhetsklass: K1

Bilaga 5 till

Hyreskontrakt nr 130101-02

Projektavtal

(avseende om-/till-/nybyggnad)

Hyresvärd:	Stockholms läns landsting genom Locum AB	232100-0016	
Hyresgäst:	Södersjukhuset AB	556595-7403	
Lokalen :	Södersjukhuset 10 Sjukhusbacken 10	Fastighet: 013 Byggnad: 01	Plan: 01

Avdelning/Institution: Södersjukhuset AB

Verksamhet: PCI/PACE

Projektbenämning: Sös - By 01-Pl.01, PCI/PACE lab

Projektnummer: 94107297

LOC nr: 1805-0893

Hyresvärdens åtaganden i detta avtal benämns "projektet". Detta avtal jämte tillhörande bilagor benämns "avtalet".

Avtalet förutsätter att hyresavtal undertecknas senast 2020-08-31.

§ 1 Uppdragets art och omfattning

Hyresvärden ska för hyresgästens räkning iordningställa ovannämnda lokal. Projektavtalet fastställer de villkor som gäller för projektet. Hyresvärden förbinder sig att i överensstämmelse med nedan angivna handlingar genomföra projektet.

För uppdraget gäller följande handlingar:

1. Hyresavtal
2. Projektavtal

Programhandlingar daterade 2020-09-11

Handlingarna kompletterar varandra. Om det i handlingarna förekommer motstridiga uppgifter gäller handlingarna i ovan angiven ordning.

Äganderätten till olika delar av det som utförts i projektet regleras i bilagd gränsdragningslista.

§ 2 Tider, tillträdesdag

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

En förutsättning för hyresvärdens åtaganden enligt avtalet är att hyresvärden obehindrat får tillträde till hela lokalen senast 2021-12-01.

Tillträdesdagen utgör tillika dag för avtalstidens början enligt hyresavtalet. Avtalstiden börjar löpa oavsett om hyresgästen flyttar in eller inte vid tillträdesdagen.

När lokalen kan tas i bruk för avsett ändamål enligt programhandlingarna i § 1 och är godkänd vid gemensam tillträdesbesiktning är projektet att anses som färdigställt.

Projektet är färdigställt även om det återstår sådana injusteringsarbeten som beskrivs i § 6 och även om sådan utrustning som hyresgästen enligt § 4 ska installera ännu inte är installerad.

Om ändringar och tillägg som överenskommits mellan parterna på hyresgästens begäran påverkar tidplanen, ska datum för ny tillträdesdag skriftligen överenskommas. Hyresavtalet justeras enligt överenskommelsen.

§ 4 Kostnader för projektet

Överenskommen hyra i hyresavtalet är preliminär. Slutgiltig hyra fastställs enligt § 1 när samtliga kostnader är kända, dock senast sex månader efter tillträdesdagen.

Hyresvärden har rätt att efter samråd med hyresgästen göra ändringar eller tillägg i projektet, som är föranledda av tekniska och/eller ekonomiska förhållanden, och som inte förändrar avsedd funktion eller användning av lokalen för sitt ändamål.

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

2020-09-23

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

Projektavtal | Projektnr: 94107297 | LOC 1805-0893
Informationssäkerhetsklass: K1

§ 5 Kostnader för ändringar och tillägg

Önskar hyresgästen göra ändring eller tillägg avseende åtaganden som överenskommits mellan parterna enligt § 1 ska detta skriftligen överenskommas mellan parterna på bifogad blankett. (Överenskommelse om ändring och tillägg i projekt). Hyresgästen ska ersätta hyresvärden för de merkostnader som ändringarna medför. Betalning sker enligt § 5.

Görs ändring eller tillägg i projektet på hyresgästens begäran och leder detta till ändrade kostnader av något slag för hyresvärden under avtalstiden, såsom exempelvis ökade/minskade driftskostnader, ska hyran regleras med hänsyn till detta.

§ 6 Avbrytande av projekt

Om hyresgästen vid någon tidpunkt meddelar att han ej vill genomföra projektet i enlighet med vad som stadgas i detta avtal, skall han ersätta hyresvärden för dennes samtliga kostnader i form av de utrednings- och projekteringskostnader samt i förekommande fall, dennes övriga kostnader; såsom: omprojekteringskostnader, skadestånd eller ersättning till underentreprenör även som annan förlust eller kostnad, som uppstått genom att projektet avbrutits. Hyresgästen åläggs även att återställa lokalen i ursprungligt skick.

§ 7 Verksamhetsanknutna inventarier

Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad efter hyresvärdens skriftliga medgivande låta installera utrustning och utföra arbeten innan tillträdesdagen. Samordning mellan hyresvärdens åtagande och hyresgästens arbete sker genom hyresvärdens försorg på hyresgästens bekostnad.

Om hyresgästens arbeten är omfattande och medför hinder helt eller delvis för hyresvärden är denne berättigad till skälig framflyttning av tillträdesdagen. Sådan framflyttning av tillträdesdagen ska dock aldrig leda till att avtalstidens början enligt hyresavtalet senareläggs. Sådan framflyttning ska heller inte berättiga hyresgästen till nedsättning av hyran eller till annan ersättning.

I de fall hyresgästen lämnar i uppdrag till hyresvärden att utföra inköp och/eller installation av verksamhetsanknutna inventarier skall hyresvärden ersättas enligt § 5.

§ 8 Betalning

Hyresvärden fakturerar hyresgästen för upparbetade kostnader utöver överenskommelse i hyresavtal enligt § 1 (Överenskommelse om kontantersättning), 4 och 5, månadsvis i efterskott.

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

De upparbetade kostnaderna utgörs av upparbetat arvode samt omkostnader såsom konsultkostnad, inköp av utrustning etc. För omkostnader debiteras ett påslag om 10 %.

§ 9 Injusteringsarbeten m.m.

Hyresvärden har rätt att utföra injusteringsarbeten, målningskompletteringar, åtgärda besiktningsanmärkningar etc., i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk av hyresgästen, utan att denne är berättigad till nedsättning av hyran eller annan ersättning. Då injusteringsarbeten av ovanstående art medför att hyresgästen omöjligt kan använda lokalerna för avsett ändamål, kan hyresgäst äga rätt till nedsättning av hyran.

§ 10 Skadestånd

Om hyresvärden på grund av egen försummelse inte fullgör sina åtaganden enligt avtalet och detta medför skada för hyresgästen, har hyresgästen rätt till ersättning i proportion till uppkommen skada. Detta gäller dock inte om skadan är ringa. Är skadan av väsentlig betydelse för hyresgästen har hyresgästen dessutom rätt att häva hyreskontraktet jämte avtalet.

Om hyresgästen, genom åtgärd eller underlåtenhet, avsevärt försvårar för hyresvärden att fullfölja sitt åtagande enligt hyreskontraktet eller avtalet gällande projektet, eller projektet på grund härav väsentligt fördyras, har hyresvärden rätt till ersättning för skada alternativt rätt att häva hyreskontraktet jämte avtalet samt är hyresvärden berättigad till ersättning för skada.

§ 11 Force majeure

Part ska vara fri från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om partens 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 parten inte råder över och inte heller kunnat förutse.

§ 12 Ombud, kontaktperson och organisation

Ombud för hyresvärden under den tid projektet pågår med behörighet att företräda i alla frågor som gäller projektet och hyreskontraktet i övrigt är Helena Egger.

Ombud för hyresgästen under den tid projektet pågår med behörighet att företräda i alla frågor som gäller projektet och hyreskontraktet i övrigt är Benita Gustafsson.

Projektorganisation med definierade befogenheter och arbetsuppgifter ska upprättas och hållas uppdaterad.

§ 13 Syn och besiktning

Om någondera parten påkallar syn av utförda arbeten under arbetets gång, ska sådan syn utföras gemensamt av parterna före hyresgästens tillträde till lokalen.

Tillträdesbesiktning av lokalerna utförs gemensamt av parterna före hyresgästens tillträde till lokalen eller snarast i anslutning härtill.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

2020-09-23

Helena Egger
Fastighetsförvaltare
08-123 173 37
helena.egger@sll.se

Projektavtal | Projektnr: 94107297 | LOC 1805-0893
Informationssäkerhetsklass: K1

§ 14 Handlingar m.m.

Hyresvärden har äganderätt/nyttjanderätt till upprättade handlingar liksom datafiler och elektroniska konfigurationer som handlingarna framställts ur.

Nyttjanderätt upplåts till hyresgästen efter behov.

Ort/datum
Stockholm 2020-10-22

Hyresvärd
För Stockholms läns landsting
genom Locum AB

Namnförtydligande Anette Hemmingsson

Befattning VD

Ort/datum
Stockholm 2020-09-25

Hyresgäst

Namnförtydligande

Befattning

Lena Lundin
Servicedirektör
SÖDERSJUKHUSET AB
118 83 Stockholm

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Södersjukhuset

- Huvudentré
- Akutmottagning/Vuxen
- Förlossning/BB
- Akutmottagning/Barn
- Godsmottagning
- Patienthotell
- Paviljong
- 20 Gatunummer
- A Målpunkter/Hiss
- H Helikopterplatta
- Rökning tillåten
- Busshållplats
- Pendeltåg
- Tunnelbana
- Handikapparkering
- Besöksparkering inomhus
- Besöksparkering
- Personalparkering
- Personalparkering inomhus
- Cykelparkering
- Cykelparkering med kodlås
- Cykelpump

