Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

§125 Dnr KS 2023-1154

Godkännande av hyresavtal avseende boende för Socialpsykiatri, Norrtälje

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggandsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner internhyresavtal mellan tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) avseende lägenheter för socialpsykiatri, Norrtälje

2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår tekniska kontoret hyresavtal med Norrtälje Niord 8 AB

3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger kommunstyrelsen t.f. tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Norrtälje Niord 8 AB

Sammanfattning av ärendet

Inom kommunen finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatrin i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatrin. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat.

Ärendet avser att hyra in 12 lägenheter för boenden inom socialpsykiatrin, samt att teckna ett 15-årigt hyresavtal med extern fastighetsägare då nu gällande delegationsordning inte medger förvaltningen att teckna så pass långa hyresavtal.

Beslutsunderlag

Godkännande av hyresavtal KSON avseende boende socialpsykiatrin, Norrtälje.
Bilaga 1 - Internavtal Niod 8
Bilaga 2 - hyresavtal Niord8 2023-11-02
Bilaga 3 - utdrag av sammaträdesprotokoll KSON

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Paragrafen är justerad

NORRTÄLJE KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2023-08-29
Diarienummer: KS 2023-1154

Tekniska kontoret/ Fastighetsavdelningen

Handläggare: Marina Sigfridsson
Titel: Fastighetsförvaltare
E-post: Marina.sigfridsson@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskottet

Godkännande av hyresavtal KSON avseende boende socialpsykiatrin, Norrtälje

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggandsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner internhyresavtal mellan tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) avseende lägenheter för socialpsykiatri, Norrtälje

2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår tekniska kontoret hyresavtal med Norrtälje Niord 8 AB

3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger kommunstyrelsen t.f. tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Norrtälje Niord 8 AB

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Inom kommunen finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatrin i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatrin. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat.
Ärendet avser att hyra in 12 lägenheter för boenden inom socialpsykiatrin, samt att teckna ett 15-årigt hyresavtal med extern fastighetsägare då nu gällande delegationsordning inte medger förvaltningen att teckna så pass långa hyresavtal.

Ärendet

Beskrivning

Sedan en längre tid tillbaka finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatrin i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatrin. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat. Av kommunens fyra befintliga boenden huserar också ett av dem, Gröna Gränd i Norrtälje, i en paviljong med tillfälligt bygglov. Sammantaget finns det starka skäl för kommunen att aktivt eftersträva uppförande av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatrin. Inhyrning av ett nytt socialpsykiatriboende med 12 boendeplatser på fastighet Niord 8 skulle vara ett konstruktivt steg

inom ramen för en övergripande strategi att tillse fler, bättre och mer kostnadseffektiva boendeplatser inom socialpsykiatrin i Norrtälje kommun. Det nya gruppboendet kan antingen nyttjas som en ren volymökning inom ramen för befintliga behov, alternativt som en ersättning för det nuvarande tillfälliga boendet Gröna gränd som återfinns i paviljong.

Lagkrav

Socialtjänstlagen

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Tekniska kontoret hyr in 12 lägenheter av Norrtälje Niord AB, Tekniska kontoret hyr sedan ut lägenheterna till KSON via ett internhyresavtal - självkostandshyra. Hyresprincipen följer beslutat hyresmodell och regelverk för lokaler.
Då hyresmodellen anger självkostnadshyra står KSON för samtliga kostnader inom förhyrningen inklusive Index, drift, media och underhållskostnader över hela hyresperioden om 15 år.

Norrtälje kommuns upphandlingsenhet har varit deltagit i ärendet och bedömer att ärendet inte omfattas av Lagen om offentlig upphandling. (LOU) Då ärendet avser inhyrning av 12 lägenheter i standardutförande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Norrtälje Kommuns och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatrin. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras.

Inhyrning av 12 lägenheter och med de cirka12 boendeplatser på fastighet Niord 8 skulle vara ett konstruktivt steg inom ramen för en övergripande strategi att tillse fler, bättre och mer kostnadseffektiva boendeplatser inom socialpsykiatrin i Norrtälje kommun.

Tidplaner

SBU	2023-11-15
KS	2023-12-04

Per Hallsten
Tf. Teknisk direktör / Fastighetschef
Tekniska kontoret

Bilagor

Bilaga 1: Internhyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Bilaga 2: Hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Norrtälje Niord 8 AB

Bilaga 3: Protokoll KSON Direktion
§ 72 ”Nytt boende Socialpsykiatri i Norrtälje”

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

NORRTÄLJE KOMMUN

TILLÄGG

Överenskommelse vid vidareuthyrning

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
6345-01-2001	Norrtälje Niod 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje kommun, Fastighetsavdelningen	212000-0217

Hyresgäst(er)

Namn	Personnr/orgnr
Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSON	220000-1891

Tillägg

Avser SOL, Bostad med särskild service på Torsgatan 5 i Norrtälje

Hyresvillkoren i bifogat hyresavtal tillämpas, även mellan Fastighetsavdelningen och Hyresgästen med tillägg för Fastighetsavdelningen självkostnader vilket vid start utgör en prel hyra på 2 839 710 kr/år.
Internhyran för detta internhyresavtal regleras årligen enligt prisuppräkning för internhyra i fastställd budget.
Driftskostnader, såsom el, vatten, värme och inre underhåll samt ev verksamhetsanpassningar debiteras separat enligt självkostnadsprincipen.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 2023-	Norrtälje 2023-
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje kommun, Fastighetsavdelningen	KSON - Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Per Hallsten	

☐ Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

UTKAST

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Aviseringsadress: Box 800, 761 28 Norrtälje

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Norrtälje	Norrtälje Niord 8	
Gata	**Trappor/hus**	**Lokalens nr**
Torsgatan 5		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
SOL, bostad med särskild service.

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
1/2 2025	1/2 2040

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☒ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga 2

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
BRA	-1 till 2	906				906
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 5

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ automat ☒ Parkeringsplats(er) för 6-7 bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar) ☐

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 2 808 600 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 4

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☒	☐	☐	Bilaga
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 8
Varmvatten	☐	☐	☒	Bilaga 8
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☐	☒	Bilaga 8

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet
ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr	BankGiro nr
	312-6828

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutnings-punkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisions-besiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 6

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Gränsdragningslista	Bilaga	1
Särskilda villkor	Bilaga	2
Fastighetsskatteklausul	Bilaga	3
Indexklausul	Bilaga	4
Ritningar	Bilaga	5
Brandskyddsklausul	Bilaga	6
Tillträdesklausul	Bilaga	7

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum Norrtälje 20	Ort/datum Norrtälje 20
Hyresvärdens namn Norrtälje Niord 8 AB	Hyresgästens namn Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Samuel Norman Lexell	Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 och reviderat 2022 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr 1

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gräns-dragningslistan ska fyllas i

1 . Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2 . Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3 . Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4 . Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5 . Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1 . Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2 . Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

ALLMÄNT

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	X		X		HG bär kostnad vid åverkan
	Dörröppnare och dörrstängare	X		X		HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar, skyltskåp		X		X	
	Fönster och karmar	X		X		HG bär kostnad vid åverkan
	Markiser		X		X	
	Lastintag/-kaj					Finns ej
	Belysningsarmaturer		X	X		Utbyte ljuskälla HG
	Skyltbelysning		X		X	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar		X		X	
	Ytskikt tak		X		X	
	Ytskikt golv		X		X	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare		X		X	
	Dörröppnare och dörrstängare		X		X	
	Fönster och karmar		X		X	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 och 2022 då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr 1

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Lokalen, invändigt forts.	Glaspartier i lokalen	X		X		HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar		X		X	
	Rulljalusier		X		X	
	Fast belysning		X		X	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten		X		X	
Våtrum	Sanitetsporslin		X		X	
	Duschar		X		X	
	Ytskikt golv		X	X		HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt väggar		X	X		HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt tak		X	X		HG bär kostnad vid åverkan
Toalett	Sanitetsporslin		X	X		HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt golv		X	X		HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt väggar		X		X	
	Ytskikt tak		X		X	
Pentry	Maskiner i kök och pentry		X		X	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten	Vitvaror		X		X	
INSTALLATIONER Värme	Luftvärme					
	Värmecentraler	X		X		
	Värmeväxlare	X		X		
	Värmeåtervinningssystem	X		X		
	Övriga värmeanläggningar	X		X		

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 och 2022 då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr 1

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv	Underhållsansvar Hg	Utbytesansvar Hv	Utbytesansvar Hg	Anmärkning
Värme forts.	Mätare	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Driftsel för ventilation	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Invändiga lås	☐	☒	☐	☒	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 och 2022 då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr 1

INSTALLATIONER forts.

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	☐	☐	
Personhiss	☒	☐	
Varuhiss	☐	☐	
Kylaggregat	☐	☐	
Fjärrkyla	☐	☐	
Ventilation	☒	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

Underskrift

Ort/datum Norrtälje 20	Ort/datum Norrtälje 20
Hyresvärdens namn Norrtälje Niord 8 AB	Hyresgästens namn Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Samuel Norman Lexell	Namnförtydligande

☐ Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 102, är framtagen 2014 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2018 och 2022 då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

TILLÄGG

Bilaga nr 2

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst(er)

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Tillägg

Hyresvärden bekostar och installerar erforderligt brandskydd enligt BBR.
I det fallet sprinkler samt centralt brandlarm installeras utgår hyrestillägg för detta.

Rumsbeskrivning:

Kök: Släta luckor, laminatskiva, inbyggnadsugn, häll (600 mm), fläkt samt fullhöjds kyl/frys, diskmaskin

Ytskikt: Målade väggar, vinylgolv eller annan motsvarande modern slitstark lösning, vit sockel, klinker direkt innanför lägenhetsdörr.

Badrum: 100x100 mm klinker på golv, kakel 200x400 mm på vägg. Handfat, spegelskåp, duschset, duschväggar, kombinerad tvätt/tork.

Omklädningsrum källare: Tvättmaskin och torktumlare i ett av omklädningsrummens badrum eller annat utrymme med tätskikt.

Övrigt: Blandare FMM 9000 serien. WC IFÖ sign.

Likvärdiga produkter/lösningar kan väljas.

Rökning är förbjuden inomhus och ska ske utomhus på anvisad plats.
Fiber dras in i fastigheten till avlämningspunkt.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 20	Norrtälje 20
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje Niord 8 AB	Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☒ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell	

☐ Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början

_____ kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets _____ kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Startdatum för indexering är likställt med datumet för hyreskontraktets undertecknande.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 20	Norrtälje 20
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje Niord 8 AB	Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell	

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 7B upprättat 1995. Reviderat 1997, 2011 och 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

6.

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 7B upprättat 1995. Reviderat 1997, 2011 och 2022. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr 4

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☐ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. _____ kronor.

☐ _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____),

dvs. _____ kronor.

Summa bashyra _____ kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.

– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.

– Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____ .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 20	Norrtälje 20
Hyresvärdens namn	**Hyresgästens namn**
Norrtälje Niord 8 AB	Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	**Namnförtydligande**
Samuel Norman Lexell	

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

Bashyran tillsammans med vid var tid utgående indextillägg enligt denna punkt benämns "Utgående hyra". Utgående hyra justeras årligen den 1 januari enligt följande. Föregående års Utgående hyra räknas upp med det procenttal varmed det senast fastställda indextalet för oktober månad har stigit i förhållande till indextalet för oktober månad året dessförinnan.

Vid tillämpningen av ovanstående indexreglering ska, om indexjusteringen enligt konsumentprisindex inte medför en höjning av Utgående hyra om minst 2 procent, den vid varje tid Utgående hyran varje år ändock höjas med 2 procent.

På inflyttningsdagen kommer utgående hyra vara 2 808 600 SEK, exkl tillägg för driftskostnader och skatt. Om hyresgästen vill addera något ytterligare på byggnaden hanteras det separat som ett hyrespåslag.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 6F upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

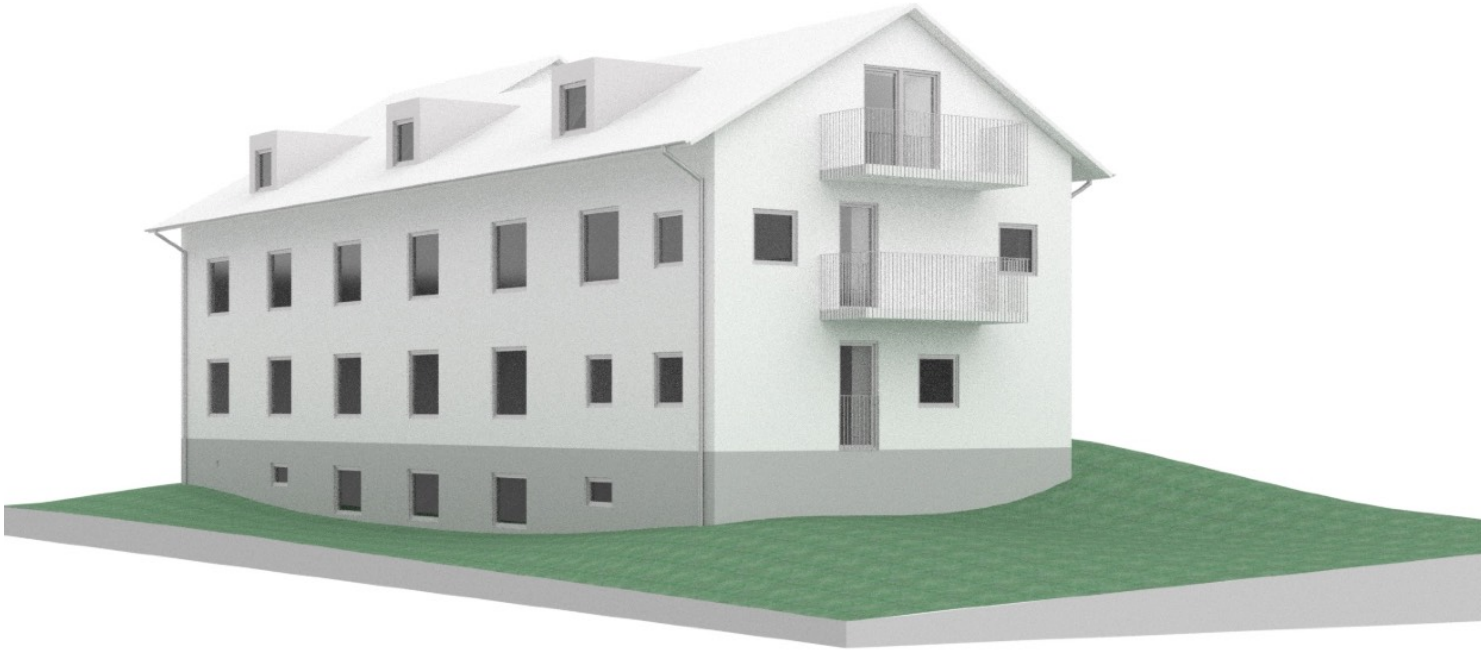
Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 6F upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

Norrtälje Niord 8

Norrtälje Niord 8

Renderingar*



Norrtälje Niord 8

Läget

Fastigheten är belägen i området Mosebacke på adressen Torsgatan 5, endast 1,5 min promenad till busstorget. Från busstorget går pendlarbuss 676 till tekniska högskolan samt 676X till Danderyds sjukhus med ca 4-6 minuters mellanrum i rusningstid. Strax söder om busstorget ligger Norrtälje centrum med sin pittoreska stadskärna där man hittar all nödvändig service. Centrum mynnar ut i Norrtälje hamn med dess strandpromenad och omfamnande bebyggelse.

Fastigheten

Tomten har en yta av 882 m2. Plan uppvuxen villatomt i ett trevligt bostadsområde. Bebyggelsen är blandad och innehåller både villor och flerbostadshus.

Detaljplan

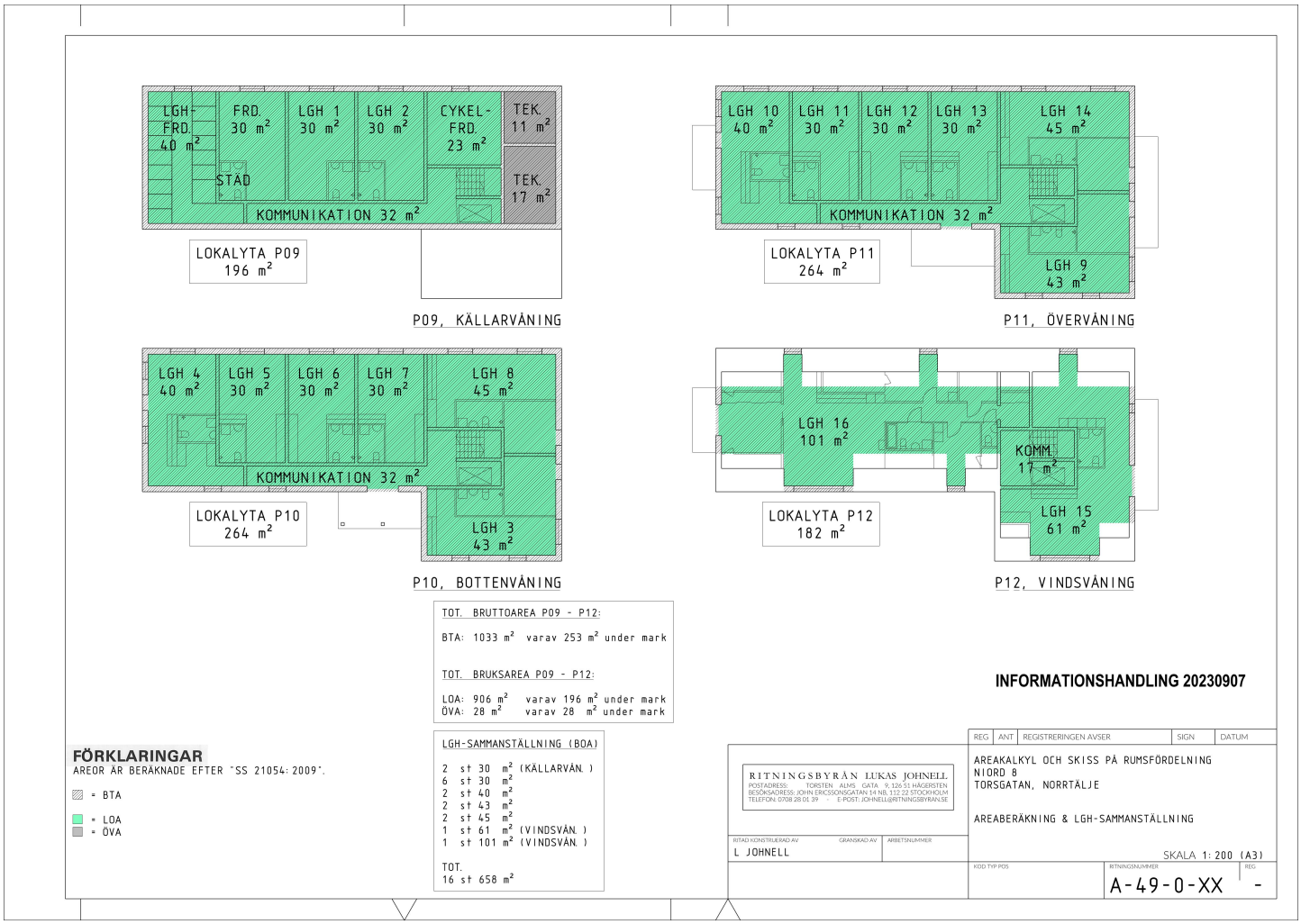
För fastigheten Niord 8 gäller stadsplan 0188/B31 från 1948. I planen framgår att den aktuella fastigheten är avsedd för bostadsändamål och får bebyggas med fristående hus i två våningar samt med inredd vind. Byggnadshöjden får inte överstiga 7,6 meter och takets lutning får vara högst 30 grader. På fastigheten finns prickmark som inte får bebyggas. Två tredjedelar av fastigheten ska lämnas obebyggd. För Niord 8 innebär det att en byggnadsarea om 294 kvm får bebyggas.

Norrtälje Niord 8

Erhållet bygglov

I nuläget finns ett beviljat bygglov om 16 lägenheter vilket vann laga kraft 2021-11-23.

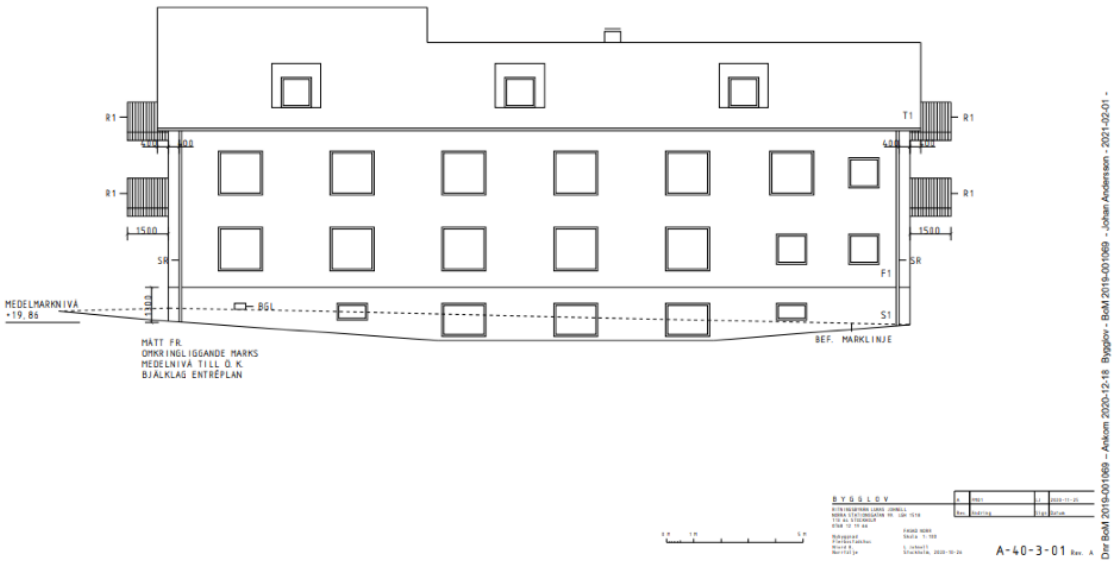
Nedan reviderat förslag har tagits fram som ett alternativ till det erhållna lovet.



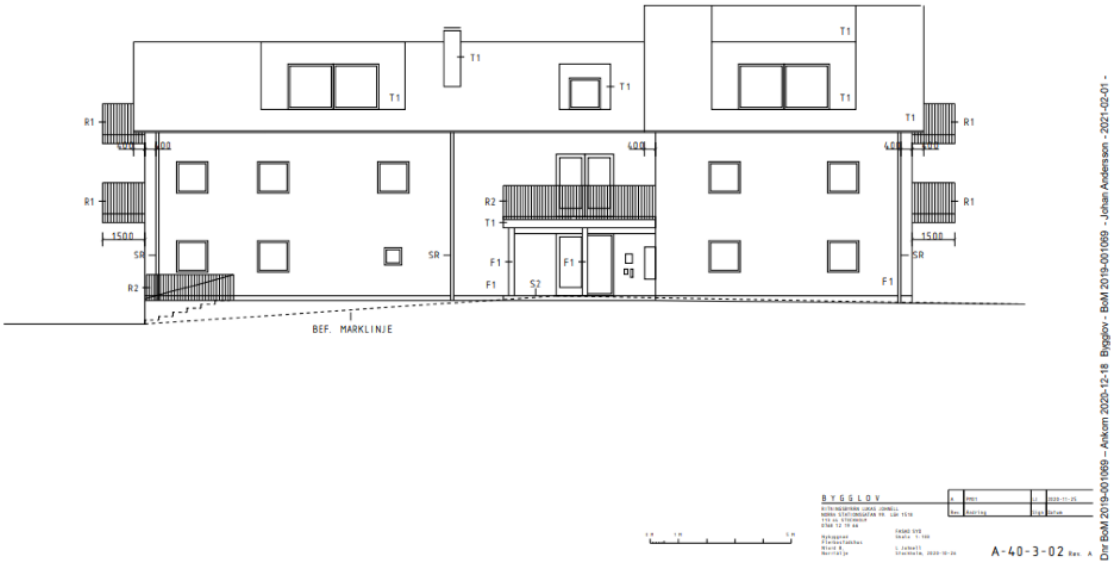
Norrtälje Niord 8

Bygglovshandlingar

Fasad NORR (tillika beräkningsgrundande)

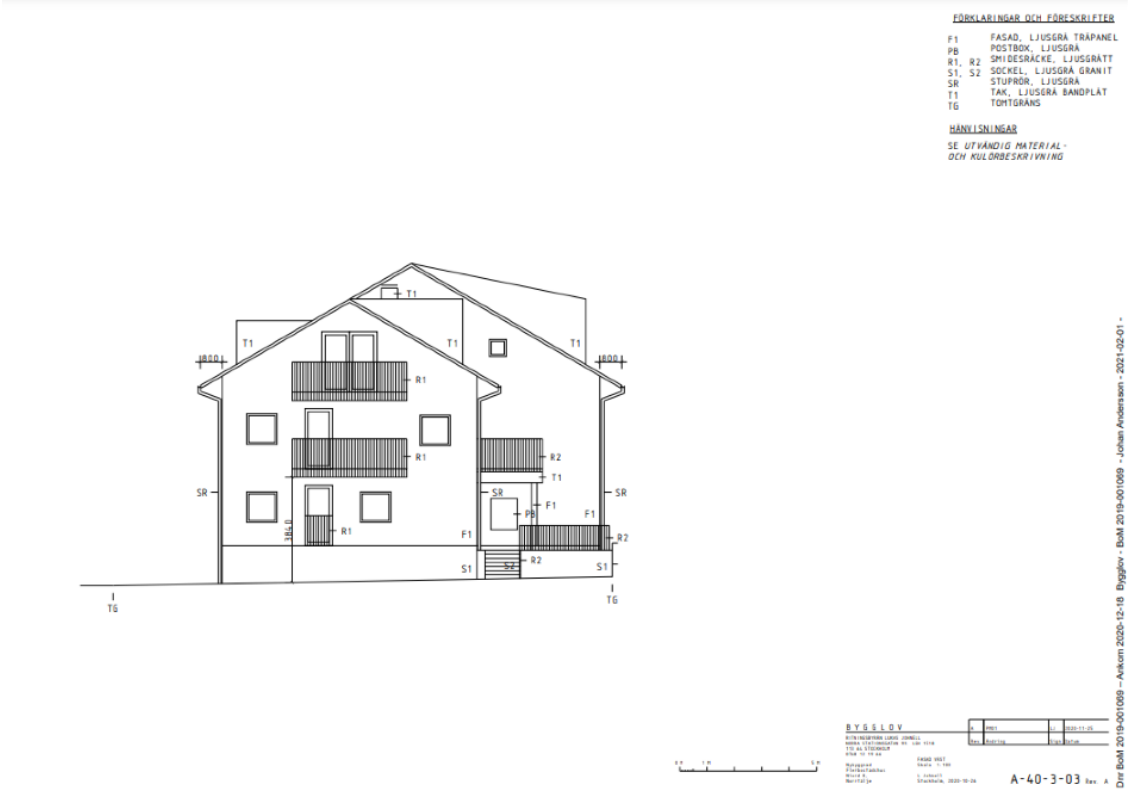


Fasad SYD

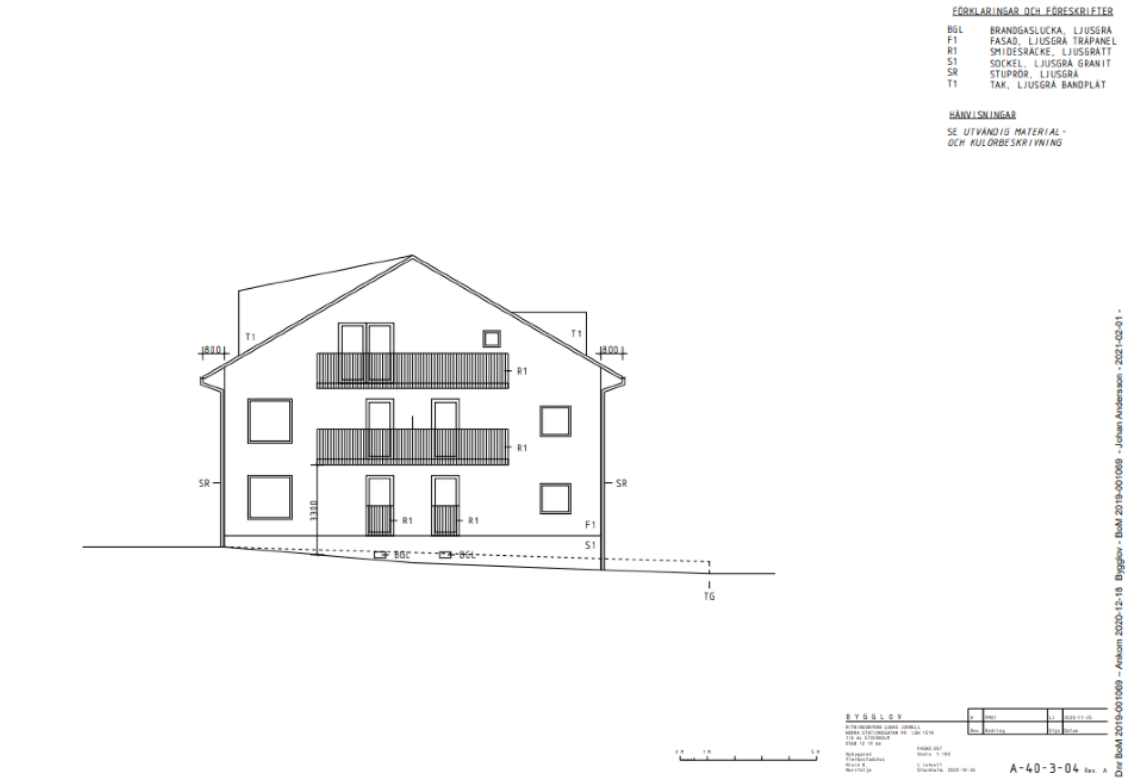


Norrtälje Niord 8

Fasad VÄST

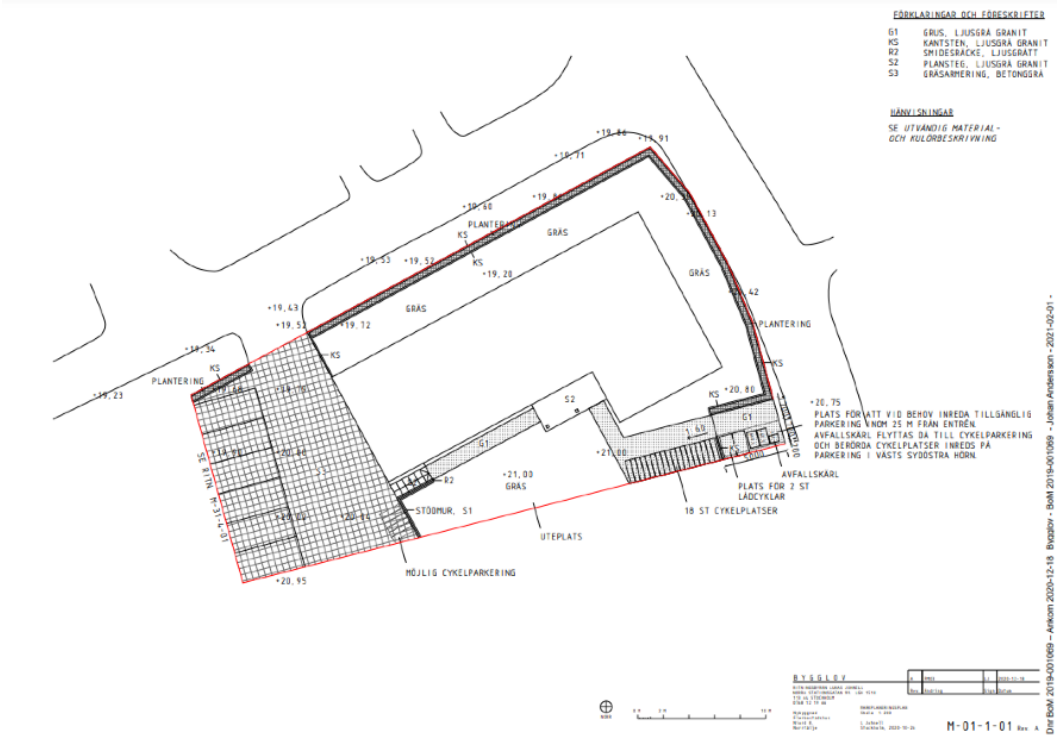


Fasad ÖST

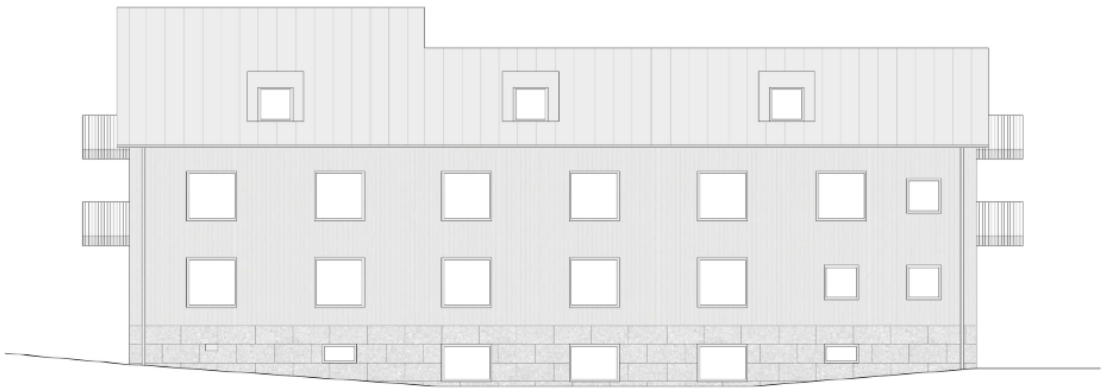


Norrtälje Niord 8

Markplaneringsplan



Rendering* fasad, NORR



* Renderingar är illustrationer hur byggnaden kommer se ut i färdigställt skick. Vissa avvikelser kan förekomma gentemot det färdiga utförandet.

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL

FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 6

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☒ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga 2

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete
Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,
- att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 20	Norrtälje 20
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje Niord 8 AB	Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell	

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018, 2021 och 2022 även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

TILLÄGG

Bilaga nr 7

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst(er)

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Tillägg

Gällande tillträde.
Tillträdesdatumet är preliminärt.
Då fastigheten ej är uppförd ännu är tillträdet beroende på när hyresavtalet signeras och efterföljande byggnationstid. Hyresvärden åtar sig att färdigställa byggnaden och göra den klar för tillträde senast 14 månader efter startbesked har beviljats för att uppföra byggnaden. Hyresvärden åtar sig att flagga för senareläggning av tillträdet senast 3 månader innan överenskommet datum.

Gällande area.
Hyran ska inte justeras åt något håll vid en en maximal avvikelse på +/- 5%

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 20	Norrtälje 20
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje Niord 8 AB	Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☒ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell	

☐ Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

FASTIGHETSÄGARNA

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr 8

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☐ el — kr per år
☐ va — kr per år
☐ värme — kr per år
☐ varmvatten — kr per år
☐ kyla — kr per år
☐ ventilation — kr per år

Summa årligt fast hyrestillägg: kronor

☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga

2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☒ el — kr per år
☒ va — kr per år
☒ värme — kr per år
☒ varmvatten — kr per år
☐ kyla — kr per år
☐ ventilation — kr per år

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Norrtälje 20	Norrtälje 20
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Norrtälje Niord 8 AB	Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell	

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

Direktionen Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje

§ 71

Dnr KSON 2023-237

Nytt boende Socialpsykiatri i Norrtälje

Sammanfattning av ärendet

Föredragning i ärendet strategisk kvalitetsutvecklare Stefan Helmér.

Planering av ett nytt socialpsykiatriboende har sin grund i befolkningsprognosen för Norrtälje kommun åren 2023–2032 gällande invånare i behov av plats vid socialpsykiatriboenden. Föreslagen fastighet är belägen i Norrtälje tätort nära busstorget. Verksamheten kommer erbjuda en kapacitet med tolv fullvärdiga lägenheter samt gemensamhetslokal och personalutrymmen. Ansvarigt fastighetsbolag för byggnation och tillika hyresvärd är Norrtälje Niord 8 AB.

Det nya boendet kommer utgöra en viktig hörnsten i den vård och omsorgskedja som erbjuds inom socialpsykiatrin i Norrtälje kommun som innefattar såväl den psykiatriska specialistmottagningen, boendestöd, sysselsättning som den somatiska vården. Verksamhetens roll är att agera mellanvårdsform för målgruppen. Ökad volym av boendeplatser möjliggör också för hemtagning av klienter som placerats på externa HVB hem (Hem för vård och boende). TioHundra AB är en möjlig utförare för verksamheten.

Den totala hyreskostnaden för förvaltningen beräknas till 2 962 020 kronor per år och över avtalsperioden 2025-02-01--2040-02-01, exklusive indexuppräkningar, 44 430 020 kronor. Bedömningen är att verksamheten bör ha en linjär beläggningsgrad på 97 %. Detta medför en ökad kostnad för förvaltningen på cirka 9 000 000 kronor per år utifrån nu gällande ersättningsnivå och över avtalsperioden exklusive indexuppräkningar 135 000 000 kronor. Förvaltningen kommer att erhålla hyresintäkter från klienterna baserat på bedömd hyresnivå på 8 100 kronor per månad. Kostnadsökningen för förvaltningen behöver återspeglas i Norrtälje kommuns medlemsbidrag och beaktas i beredning av budget 2025.

Beslut

Direktionen för Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje beslutar att överlämna ärendet till Norrtälje kommun för fortsatt beredning av beslut avseende byggnation och etablering av nytt socialpsykiatrisk boende i Norrtälje.

Beslut skickas till

Region Stockholm (registrator.rlk@regionstockholm.se)
Norrtälje kommun (kommunstyrelsen@norrtalje.se)