



**Hässleholms
kommun**

Kallelse till Tekniska nämndens arbetsutskott

Torsdagen den 21 november 2024, kl. 9:00, Sågen,
Tekniska förvaltningen

I tur att justera: Ulf Berggren (SD)
Ersättare: Benny Petersson (S)
Tid och plats för justering: Tekniska förvaltningen

Föredragningslista

	Ärenden	Föredragande	Till	
1.	Upprop			
2.	Protokollsjustering			
3.	Förhyrning av fastigheten Ibis 6 <i>Handlingar</i> <ul style="list-style-type: none"> • TF Tjänsteskrivelse • § 150 Protokollsutdrag TNAU 2024-11-07 • Ibis 6 Hyreskontrakt för lokal 9800–6001 • § 108 Förhyrning av fastigheten Ibis 6 DNR OF 2024 1196 	AL	TN	

Tekniska nämndens arbetsutskott

Urban Widmark (M)
Ordförande

Marie Persson
Sekreterare



**Hässleholms
kommun**

Handläggare
Andrija Lucic
Tekniska förvaltningen

andrija.lucic@hassleholm.se

Förhyrning av fastigheten Ibisen 6

Ordförandens förslag till beslut

I enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens arbetsutskott beslutar att upphäva beslutet i § 150 "Förhyrning av fastigheten Ibisen 6" som antagits vid tekniska nämndens arbetsutskotts sammanträde 2024-11-07.

Tekniska nämndens arbetsutskott föreslår därtill tekniska nämnden följande beslut:

- Godkänna hyresavtal om 15 år med Hässlehem AB.
- Uppdra åt tekniska nämndens ordförande att underteckna hyresavtalet samt erforderliga handlingar.

Beskrivning av ärendet

Tidigare beslut hävs då omsorgsförvaltningen ser sitt behov kvarstå minst 15 år.

Omsorgsförvaltningen har skrivit fram ett ärende och tagit beslut om fortsatt behov av Ibisen 6 och dess 5 boendeplatser. Tekniska förvaltningen har förhandlat fram

Hässleholms kommun / Tekniska förvaltningen

ett hyresavtal med Hässlehem AB med ett hyresbelopp på 702 900 kronor per år motsvarande 1650 kr/kvm.

I samband med undertecknande av hyresavtal åtar sig hyresvärden att renovera objektet och säkerställa brandskyddet för Ibisen 6.

Ekonomiska konsekvenser

Hyresavtalet kan jämföras med Jungfrutranan på Torsgatan som nyligen byggdes om för att uppfylla brandkrav. Hyran ligger på 1812 kr/kvm.

Bilagor

§ 150 Protokollsutdrag TNAU 2024-11-07

Ibisen 6 Hyreskontrakt för lokal 9800–6001

§ 108 Förhyrning av fastigheten Ibisen 6 Dnr OF 2024 1196

Sändlista:

Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningen

Alexander Hovander
Förvaltningschef

Mathias Bjäreborn
Enhetschef

Andrija Lucic
Fastighetsförvaltare



**Hässleholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-11-07

Tekniska nämndens arbetsutskott

§ 150

Förhyrning av fastigheten Ibisen 6

Dnr: TF 2024/678

Beslut

Tekniska nämndens arbetsutskott beslutar att

1. Godkänna hyresavtal om 10 år med Hässlehem AB.
2. Uppdra åt tekniska nämndens ordförande att underteckna hyresavtalet samt erforderliga handlingar.

Beskrivning av ärendet

Omsorgsförvaltningen har skrivit fram ett ärende och tagit beslut om fortsatt behov av Ibisen 6 och dess 5 boendeplatser. Tekniska förvaltningen har förhandlat fram ett hyresavtal med Hässlehem AB med ett hyresbelopp på 702 900 kronor motsvarande 1650 kr/kvm.

I samband med undertecknande av hyresavtal åtar sig hyresvärden att renovera objektet och säkerställa brandskyddet för Ibisen 6.

Sänt till:

Tekniska nämnden

Tekniska nämndens arbetsutskott

Justering

Utdraget bestyrkes

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Hässlehem AB	Personnr/orgnr	556134-4747
------	--------------	----------------	-------------

2. Hyresgäst

Namn	Hässleholms kommun	Personnr/orgnr	212000-0985
------	--------------------	----------------	-------------

Aviseringsadress	Nytorget 1, 281 30 Hässleholm
------------------	-------------------------------

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Hässleholm	Fastighetsbeteckning	lbisen 6
--------	------------	----------------------	----------

Gata	Bygatan 20, Vinslöv	Trappor/hus	Lokalens nr	6001
------	---------------------	-------------	-------------	------

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till	Gruppbostad till LSS
--	----------------------

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	2025-06-01	Till och med den	2040-05-31
------------------	------------	------------------	------------

6. Uppsägningstid/
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 1 år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

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

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
BTA	1	426				426
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

Tillfart för bil för i- och urlastning Plats för skylt Plats för skyltskåp/automat Parkeringsplats(er) för bil(ar) Garageplats(er) för bil(ar) 5

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 702900 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

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

12. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till EI VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation

Betaling

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
VA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Värme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga

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

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

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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

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

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

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

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 yttsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 2

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

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

- Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

Allmänna och gemensamma utrymmen

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- Hyresvärden Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- 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 avflytning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera 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 bifogad 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. Revisionsbesikningar

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 1

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

Byggarvareklamation

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarvareklamationer — 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, avbrottskydd 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 överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens 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 daterad 2024-05-10 ska gälla för detta avtal

Bilaga

1

	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	

40. Underskrift

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

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	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.



Gränsdragningslista

mellan

Hässlehem AB
och
Hässleholms kommun

Vid lokalförhyrning av Särskilda boenden och LSS

I gränsdragningslistan anges endast generellt de installationer gjorda av hyresvärden och utrustning ägd av denna. All form av verksamhetsanpassning bekostas av hyresgästen. Hässlehem har normalt alltid underhållsansvaret för fasta installationer även om verksamheten bekostat dem.

- Verksamheten svarar alltid för sin egendom.
- Hyresgästen har ett generellt tillsynsansvar.

Vid upptäckt av fel skall omedelbart anmälas till fastighetsägaren.

Utöver detta gäller generellt att vid fel och brister orsakade av skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande av part eller dennes personal eller annan för vilken denne ansvarar, att parten svarar för skötsel och felavhjälpande underhåll eller utbyteskostnader för återställning.

Tillägg och ändringsarbeten under avtalstiden, skall behandlas i särskild ordning. Ett ansvar för en åtgärd innebär också ett åtagande att svara för samtliga kostnader som är förenade därmed.

- | | |
|------------------------------|--|
| Ej aktuellt (-) | ▶ Markerar om det inte är aktuellt för detta avtalet |
| Tillsyn (*) | ▶ Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella av-vikelser till felanmälan inom |
| Skötsel (*) | ▶ Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av objektet, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial |
| Felavhjälpande underhåll (*) | ▶ Underhåll som syftar till att återställa en funktion hos ett objekt, inredning eller utrustning som oförutsett nått en oacceptabel nivå. |
| Planerat underhåll (*) | ▶ Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning av objekt, inredning eller utrustning. Omfattar i förekommande fall också utbyte. |

- H = Hässlehem / Fastighetsägare
T = Tekniska förvaltningen
O = Objektanpassas
(*) = Definition enligt ”AFF-definitioner 15”



H = Hässlehem / Fastighetsägare
T = Tekniska förvaltningen

2024-05-10
Sidan 3 av 7

Markanläggning	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd Fel	Planerat Underhåll
Parkmark, fasta lekredskap, utegym	H	H	H	H
Ej förankrade trädgårdsmöbler, utemöbler/blomlådor etc	T	T	T	T
Spaljéer, staket/murar ¹⁾	H	H	H	H
Stängsel/ramper/trappor	H	H	H	H
Markanläggning/parkeringar/planer, allmänna	H	H	H	H
Fasta trädgårdsmöbler/blomsterinramningar	H	H	H	H
Växter/buskar ¹⁾	H	H	H	H
Cykelställ	H	H	H	H
Flaggstänger	T	T	H	H
Orienterings/hänvisningstavlor	T	T	T	T
Springvattenanläggningar, dammar	T	T	T	T

Renhållning/marskötsel	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd Fel	Planerat Underhåll
Hårdgjorda ytor ¹⁾	H	H	H	H
Gräsytor ^{1,2)}	H	H	H	H
Planeringar/buskage ^{1,2)}	H	H	H	H
Yttertrappor	H	H	H	H
Papperskorgar – tömning ^{1,3)}	T	T	T	T
Snöskottning/halkbekämpning ¹⁾	H	H	H	-
Bevakning/tillsyn ⁴⁾	H	H	H	-

Fastighet	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd Fel	Planerat Underhåll
Yttertak/fasad/stomme	H	H	H	H
Ytterdörrar/portar inkl dörrstängare	H	H	H	H
Fönster, utv/inv, glas lister mm	H	H	H	H
Innerdörrar inkl. dörrstängare	H	H	H	H
Skjutdörrar/vikväggar invändiga	T	T	T	H
Persienner	T	T	T	T
Porttelefon ¹⁾	T	T	T	T
Avvisare, väggskydd	H	H	H	H
Klädskåp, klädställ, värdeskåp	T	T	T	T
Sittbänkar, stationära	T	T	T	T
Speglar	T	T	T	T
Klädskåp, klädställ, värdeskåp	T	T	T	T
Medicinskåp, stationära	T	T	T	T
Nyckelsystem	T	T	T	H

Miljö	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd Fel	Planerat underhåll
Miljöhus	T	T	T	H
Sopnedkast	T	T	T	H
Källarrensning	T	T	T	H
Källarförråd	T	T	T	H
Källsortering i soplokal	T	T	T	H

Storkök och verksamhetens tvättstuga	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd Fel	Planerat underhåll
Samtliga köksmaskiner, utrustning och inredning	T	T	T	T
Samtliga tvättstugemaskiner och inredning	T	T	T	T
Larmanläggning till fettavskiljare och kyla	T	T	T	T

Inre underhåll	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Golvtytor, inomhus				
Golvbeläggningar ^{5,6)}	T	T	H	H
Entrémattor, dörrmattor	T	T	T	T
Väggar inomhus				
Beklädnad, tapeter o dyl ^{5,6)}	T	T	H	H
Avvisare, väggskydd	T	T	H	H
Taktytor inomhus				
Ytskikt ^{5,6)}	T	T	H	H
Ljudabsorbenter	T	T	H	H
Undertak, lösa plattor	T	T	H	H
Fast inredning (EJ STORKÖK)				
Hyllor ^{5,6)}	T	T	H	H
Diskbänkar, underskåp, överskåp, högskåp	T	T	H	H
Kyl/sval/frys	T	T	H	H
Spis/ugn	T	T	H	H
Köksfläkt/imkåpa	T	T	H	H
Diskmaskin	T	T	H	H
Tvättmaskin/torkskåp/torktumlare	T	T	H	H
Medicinskåp	T	T	T	T
Speglar	T	T	H	H
Fästbeslag för gardin och draperi	T	T	T	T
Anslagstavlor/skrivtavlor	T	T	T	T
Skyltar nyttjarens verksamhet inkl skylthållare	T	T	T	T
Skyltar för numrering av rumsenheter	T	T	T	T
Lös inredning				
Kaffekokare	T	T	T	-
Mikrovågsugn	T	T	T	-
Tv/radio/video	T	T	T	-
Stickproppsanslutna elapparater	T	T	T	-
Automater, dryck, mat etc	T	T	T	-
Möbler/receptionsdiskar/diskar	T	T	T	-
Hygienrum – fast inredning				
Sanitetsporslin/vaskar ^{5,6)}	T	T	H	H
Klädkrokar, handdukskrokar	T	T	T	H
Toalettpappershållare	T	T	T	H
Duschar	T	T	H	H
Papperskorgar	T	T	T	T
Tvåutomater	T	T	T	T
Hyllor, stationära	T	T	T	T
Hygienrum – lös inredning				
Sanitetspåsbehållare	T	T	T	T
Badrumsskåp	T	T	T	T
Skenor till duschdraperi	T	T	T	T
Armstöd, stödhandtag	T	T	T	T
Badrumsskåp	T	T	T	T
Hållare till borstställ	T	T	T	T
Medicinska hjälpmedel	V	T	T	T
Hjälpmedel, individ-anpassningar	T	T	T	T

H = Hässlehem / Fastighetsägare
T = Tekniska förvaltningen

Vatten och avlopp	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Spärrbrunn	T	T	H	H
Kranar/blandare/armaturer	T	T	H	H
Porslin (toalettstol, handfat)	T	T	H	H
Ledningar/brunnar (dag/spill/vatten)	T	T	H	H
Ögonduschar	T	T	T	T
Utslagsbackar	T	T	H	H
Värme				
Fjärrvärme-abonnemang	H	H	H	H
Värmeanläggning	H	H	H	H
Luftbehandling				
Luftbehandling, allmänventilation	H	H	H	H
Fläktar, stationära	H	H	H	H

Transport	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Hissar inklusive fronter och dörrar	T	T	H	H
Varutransporter, lyft på lastkaj	T	T	H	H
Automatiska dörröppnare	T	T	H	H
Centralsugarsugaranläggning	T	T	H	H

Styr och övervakning	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Styrutrustning (värme, ventilation, el)	H	H	H	H

Kraft	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
El-abonnemang	H	H	H	H
Kraftförsörjning	H	H	H	H
Reservkraft och UPS till verksamhetens apparater/IT	T	T	T	T
Nödbelysning	H	H	H	H

Belysning	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Ljusarmaturer, utvändiga	T	T	H	H
Ljusarmaturer i gemensamma utrymmen ^{5,6)}	T	T	H	H
Ljusarmaturer för växter, konstnärlig utsmyckning	T	T	T	T
Platsbelysning	T	T	H	H
Lysrör/glödlampor/glimtändare/energilampor	T	T	T	T
Belysningsstolpar	T	T	H	H

Övriga installationer	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Solcellsanläggning	H	H	H	H
Centralkyla	H	H	H	H
Fiberanod - IT till verksamhet	T	T	T	T
Datanät för verksamhet	T	T	T	T
Datanät för fastighetsfunktioner	H	H	H	H
Reservkraft, kvartalsprov och årlig service	H	H	H	H
Kylrum och tillhörande maskinerier	T	T	T	T
Kyla till soprum	T	T	T	T
Laddstolpar och drift av laddstolpar	T	T	T	T

Tele/Radio/Tv	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Brandlarm	T	T	H	H
Entrésignalanläggning	T	T	H	H
Nödsignalanläggning. HWC, vilrum över trygghetslarm	T	T	T	T
Passagekontrollanläggningar	T	T	T	T
Porttelefon kopplad till trygghetslarm	T	T	T	T
Porttelefon ¹⁾	T	T	T	T
Fax	T	T	T	T
Trygghetslarm	T	T	T	T
Kabel-TV abonnemang / TV-via fiber	T	T	T	H
Flexitidsutrustning	T	T	T	T
Personsökaranläggning	T	T	T	T
Mobiltelefon/personsökare	T	T	T	T
Rikstelefonanläggning/abonnemang	T	T	T	T
Snabbtelefonanläggning	T	T	T	T
Centralantenn	H	H	H	H
Åskskyddsanläggning	H	H	H	H

Övrig utrustning	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Konstnärlig utsmyckning ej stationär	T	T	T	T
Anslagstavlor, blädderblocksställ	T	T	T	T
Boenderegister/anslag i trapphus	T	T	T	T
Paneler för inklädnad av utrustning	T	T	T	T
Övrig fastvägginredning	T	T	T	T
Gardiner och draperiskenor	T	T	T	T
Sängar	T	T	T	T
Britsar/bårar/rullstolar	T	T	T	T
Liftar, mobila	T	T	T	T
Kontorsmaskiner	T	T	T	T
PC, datorer, skrivare mm	T	T	T	T
Handbrandsläckare, brandposter	T	T	T	T
Nätverk för verksamheten, lokala	T	T	T	T
Städmaskiner/städredskap	T	T	T	T
Bord, stolar, sängar o dyl	T	T	T	T
Gardiner, draperier	T	T	T	T

Soppantering	Tecknas av	Skötsel	Åtgärd
Avfalls abonnemang tecknas av hyresgäst	T	T	T
Kylda sopor/riskavfall	T	T	T
Tömning fettavskiljare, abonnemang på hyresgäst	T	T	T

Lokalvård	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd
Allmänna utrymmen t ex trapphus, hissar, entréer och källare	T	T	T
Egna lokaler inkl. förråd i källare, soprum	T	T	T
Teknikutrymmen, t ex fläktrum och undercentraler	T	T	H

H = Hässlehem / Fastighetsägare
T = Tekniska förvaltningen



Övrigt	Tillsyn	Skötsel	Åtgärd	Planerat underhåll
Anmälan skadedjur	T	T	H	-
Lås/nycklar till skalskydd (ytterdörrar)	T	T	H	H
Lås/nycklar till innerdörrar	T	T	T	T
Fönsterputs in/utvändig	T	T	T	-

Myndighetskrav som åligger Hässlehem			Åtgärd
Energideklaration			H
OVK			H
Radon			H
Elrevisionsbesiktning			H
Provning av trycksatta annordningar (ej storkök)			H
Hissbesiktning			H
Köldmedie-rapport för kylmaskiner till byggnaden			H
Revision av brandlarm			H

Myndighetskrav som inte åligger Hässlehem			Åtgärd
Systematiskt brandskyddsarbete			T
Köldmedie-rapport för kylmaskiner till storkök			T
Provning av trycksatta kokgrytor i storkök			T
Medverkan vid skyddsronnd eller miljöinspektioner			T

Överenskommelse om gränsdragningslista

Hässleholms den: _____

Hässleholms kommun
Tekniska förvaltningen

Hässlehem AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Avser	Hyreskontrakt nr 9800-6001	Fastighetsbeteckning Ibisen 6
Hyresvärd	Namn Hässlehem AB	Personnr/orgnr 556134-4747
Hyresgäst	Namn Hässleholms kommun	Personnr/orgnr 212000-0985

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 gränsdragningslistan 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 skäligen kostnad.

ALLMÄNT

Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ALLMÄNT forts.

Underhållsansvar		Utbytesansvar	
Hv	Hg	Hv	Hg

Anmärkning

Lokalen, invändigt forts.

Glaspartier i lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Våtrum

Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Toalett

Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Pentry

Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
Värme

Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign

INSTALLATIONER
forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning	
	Hv	Hg	Hv	Hg		
Värme forts.	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Golvbrunnar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EI	Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Eluttag och dosor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Andra fläktanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
forts.

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Tele- och datakom-
munikation

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Särskilda
underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Personhiss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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.

Avser

Hyreskontrakt nr 9800-6001	Fastighetsbeteckning Ibisen 6
-------------------------------	----------------------------------

Hyresvärd

Namn Hässlehem AB	Personnr/orgnr 556134-4747
----------------------	-------------------------------

Hyresgäst

Namn Hässleholms kommun	Personnr/orgnr 212000-0985
----------------------------	-------------------------------

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 702900 ska 100 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- 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 2023.

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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

- 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

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



Omsorgsnämnden

§ 108**Förhyrning av fastigheten Ibisen 6, LSS-boende med fem platser på Bygatan 20 i Vinslöv**

Dnr: OF 2024/1196

Beslut

Omsorgsnämnden beslutar att meddela tekniska förvaltningen följande:

1. Behovet av Bygatan 20 kvarstår.
2. Behovet beräknas kvarstå i minst 15 år.

Ledamöter som avstår från att delta i beslutet

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Protokollsanteckning

Sverigedemokraterna lämnar följande skriftliga protokollsanteckning:

Sverigedemokraterna ser att behovet finns av att Bygatan 20 kvarstår men vi kan inte delta i beslutet eftersom vi fick tillgång till handlingarna alldeles för sent. Vi ser också svårigheter att godkänna ärendet eftersom Hässlehem ännu inte äger Bygatan 20.

På grund av ovanstående deltar vi inte i beslutet och lämnar denna protokollsanteckning.

Beskrivning av ärendet

Under våren 2024 stängdes Stjärngatans LSS i Tyringe, med fem boendeplatser, på grund av upptäckta brister i brandskyddet. Det skapade snabbt en ansträngd situation vad gäller antalet tillgängliga boendeplatser enligt LSS 9:9, vilket enligt verksamheten kan komma att innebära svårigheter att verkställa beslut redan under 2025. Hässlehem AB har under hösten 2024 förhandlat om en köpeskilling för fastigheten Ibisen 6, Bygatans LSS i Vinslöv, och givit kommunen ett förslag på hyresavtal. Det ger verksamheten möjlighet att hyra boendet med fem nyrenoverade platser.

Behovet av boendet på Bygatan 20 är mycket angeläget. Om verksamheten inte kan verkställa beslut inom rimlig tid, oftast tre månader, riskeras vite.

Omsorgsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2024-10-15

Omsorgsnämnden

Sänt till:
OF förvaltningschef
Tekniska nämnden

Omsorgsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes