



2026-06-11

**Protokoll från Vänersborgs kommun
Socialnämnden, torsdag 11 juni 2026**

Tid: 08:30-12.25

Plats: Kommunhuset, konferensrum Vänersborg

Sekreterare

Veronica Wallin

Justerare

Magnus Ekström

Paragrafer

§§ 75–77, 79–84

§ 78 omedelbar justering redovisas i separat protokoll

§ 85 sekretess redovisas i separat protokoll

Signering

Ordförande Dan Nyberg

Justerare Magnus Ekström

Tillkännagivande

Protokollet är justerat. Justeringen har gjorts offentlig genom anslag på Vänersborgs kommuns anslagstavla.

Socialnämnden

Sammanträdesdatum: 2026-06-11

Datum när anslag sätts upp: 2026-06-15

Datum när anslag tas ned: 2026-07-07

Förvaringsplats för protokollet:

Socialförvaltningen, Sundsgatan 29, tfn 0521-72 14 85

Kontakt: Veronica Wallin, sekreterare



2026-06-11

Närvarande

Beslutande

Magnus Ekström (KD)
Reidar Eriksson (S)
Daniel Tesfay (C)
Ida Hildingsson (V) informationsgenomgång §§ 75–78
Johan Olsson (V), tjänstgörande ersättare
informationsgenomgång §§ 79–85, beslut §§ 75–85
Robin Danielsson (M), tjänstgörande ersättare
Göran Svensson (MBP)
Lena Mjörnell (SD)
Jennifer Strand (SD)
Eva Boden-Johansson (MBP), tjänstgörande ersättare
Robin Skenhede (M)
Kenneth Borgmalm (S)
Eva Andersen (S)
Dan Nyberg (S)

Tjänstgör för

Ida Hildingsson (V)
Sofia Jakobsson Blixt (M)
Gunnel Ymefors (M)

Ersättare

Anette Taimory (KD)
Johan Olsson (V) informationsgenomgång §§ 75–78
Marika Isetorp (MP)
Kalle Lundgren (SD)
Marie Robertsson (C)
Jakob Ceder (S)

Övriga närvarande

Karin Hallberg, förvaltningschef
Kristina Wallstedt, kvalitetschef, informationsgenomgång §§ 75–84
Anette Karlsson, verksamhetschef vård, stöd och utredning, informationsgenomgång §§ 75–84
Maria Sundvall Möller, verksamhetschef vård och omsorg – särskilt boende,
informationsgenomgång §§ 75–84
Peter Martinsson, verksamhetschef personligt stöd och omsorg informationsgenomgång §§ 75–84 *
Åsa Turesson, verksamhetschef individ- och familjeomsorg, informationsgenomgång §§ 75–84
Veronica Wallin, nämndsekreterare
Gunnar Johansson, VD, ABVB § 75
Anders Lundberg, ekonom §§ 75–77
Zana Savic, utvecklingsledare § 78
Blagica Strojmanov, enhetschef § 79
**Deltar via teams*



2026-06-11

	Ärenden		Sida
§ 75	Godkännande av förstudie avseende långsiktigt boende- och renoveringsbehov särskilt boende - Brålanda och Frändefors	2026/136	5 - 9
§ 76	Månadsuppföljning maj 2026	2026/23	10
§ 77	Godkännande av hyresavtal	2026/150	11 - 12
§ 79	Beslut om vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)	2026/104	13 - 14
§ 80	Remiss om långsiktig strategi för kommunens simhallar	2025/134	15 - 17
§ 81	Socialnämndens delegeringsordning- förslag revidering 2026-06-11	2026/1	18 - 19
§ 82	Meddelandelista till socialnämndens sammanträde 2026-06-11	2026/5	20
§ 83	Anmälan av delegeringsbeslut till socialnämndens sammanträde 2026-06-11	2026/6	21
§ 84	Information från ordförande, förvaltningschef och rådsorgan vid socialnämndens sammanträde 2026-06-11	2026/7	22



Sammanträdesaktiviteter

Mötesuppehåll

Uppehåll för gruppmöten och andra uppehåll under sammanträdet:
kl: fika 9.45-10.05, gruppöverläggning kl: 11.40-12.00.

Godkännande av närvarorätt

Socialnämnden beslutar att ge Gunnar Johansson, VD ABVB, närvarorätt under informationsgenomgången av § 75.



§ 75

Godkännande av förstudie avseende långsiktigt boende- och renoveringsbehov särskilt boende - Brålanda och Frändefors

SOC 2026/136

Beslut

Socialnämnden beslutar att godkänna förstudien och ger förvaltningen i uppdrag att gå vidare med en lokalplanering med fokus att planera vidare för två boendeenheter med 36 platser i vardera och fördelat Frändefors och Brålanda.

Lokalplanering ska också innehålla hur förvaltningen tillsammans med fastighetsägarna kan utforma träffpunkter och mötesplatser för seniorer i norr genom befintliga lokaler där restaurang Solrosen är inkluderad.

Lokalplanering ska också innehålla om det finns möjlighet att utöka antalet trygghetsboenden med möjlighet till biståndsbedömt boende.

Bilaga/bilagor

Bilaga 1: Förstudie antal äldreboendeplatser Frändefors/Brålanda

Sammanfattning av ärendet

Vid socialnämndens sammanträde den 18 december 2025, § 132, beslutade nämnden att uppdra åt förvaltningen att påbörja en förstudie av det långsiktiga boende- och renoveringsbehovet inom särskilt boende i Brålanda och Frändefors. Uppdraget grundas i behovet av att långsiktigt planera för ändamålsenliga lokaler, god arbetsmiljö samt en fortsatt hög kvalitet i verksamheten.

Förvaltningen har med anledning av beslutet påbörjat arbetet med förstudien. Förstudien omfattar bland annat en översiktlig analys av befintliga lokaler, deras funktionalitet och skick, samt en bedömning av framtida behov kopplat till demografisk utveckling och verksamhetens krav. Förstudien ska även belysa möjliga handlingsalternativ och konsekvenser av dessa.

Förstudien visar att kommunen, till följd av en växande äldre befolkning, står inför ett ökat behov av särskilda boendeplatser. Prognosen fram till 2036 indikerar ett behov av totalt cirka 70 platser i Frändefors och Brålanda. Befintliga boenden har delvis brister i teknisk standard, funktionalitet och arbetsmiljö, vilket kräver åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar och likvärdig verksamhet.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-02

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Socialnämndens behandling under sammanträdet

Utskickat förslag inför sammanträdet

Socialnämnden beslutar att godkänna förstudien och ger förvaltningen i uppdrag att gå vidare med en lokalplanering med fokus att planera vidare för två boendeenheter med 36 platser i vardera och fördelat Frändefors och Brålanda.

Lokalplanering ska också innehålla hur förvaltningen tillsammans med fastighetsägarna kan utforma träffpunkter och mötesplatser för seniorer i norr genom befintliga lokaler där restaurang Solrosen är inkluderad.

Lokalplanering ska också innehålla om det finns möjlighet att utöka antalet trygghetsboenden.

Förslag till beslut på sammanträdet

Robin Skenhede (M) föreslår ett tilläggsyrkande som lyder enligt följande;
Förvaltningen ska även utforska möjligheten till en funktionsupphandling av särskilt boende med 72 platser från externa aktörer.

Och

Förvaltningen ska tillsammans med ABVB fortsätta utforska möjligheter till nybyggnation i området för 24 alternativt 72 platser.

Göran Svensson (MBP) föreslår ett tilläggsyrkande som lyder enligt följande;
Vi yrkar på att det ska stå trygghetsboende med möjlighet till biståndsbedömt boende.

Ordförande yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Ordförande yrkar avslag på stycke ett och stycke två i Skenhedes tilläggsyrkande.

Ordförande yrkar avslag på Svenssons tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordförande redovisar att det finns ett förslag till beslut, samt två tilläggsyrkanden: ett från Skenhede och ett från Svensson.

Ordförande föreslår att de två styckena i Skenhedes tilläggsyrkande behandlas var för sig. Socialnämnden godkänner propositionsordningen.

Ordförande frågar först om nämnden kan besluta enligt ordförandes förslag och finner att nämnden beslutar enligt ordförandes förslag.

Skenhedes förslag, första stycket

Ordförande frågar om nämnden kan besluta avslå första stycket av Skenhedes tilläggsyrkande och finner att nämnden avslår första stycket av Skenhedes tilläggsyrkande.

Omröstning begärs.

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Ordförande föreslår följande omröstningsordning, som godkänns av socialnämnden.

Ja-röst för avslag av Skenhedes tilläggsyrkande. Nej-röst för att bifalla Skenhedes tilläggsyrkande.

Omröstning 1 – Skenhedes tilläggsyrkande första stycket

Namn	Ja	Nej	Avstår
Magnus Ekström (KD)	X		
Robin Skenhede (M)		X	
Jennifer Strand (SD)		X	
Eva Boden-Johansson (MBP)			X
Kenneth Borgmalm (S)	X		
Johan Olsson (V)	X		
Reidar Eriksson (S)	X		
Lena Mjörnell (SD)		X	
Eva Andersen (S)	X		
Göran Svensson (MBP)			X
Daniel Tesfay (C)	X		
Robin Danielsson (M)		X	
Dan Nyberg (S)	X		

Med 7 ja-röster mot 4 nej-röster samt 2-avstår beslutar socialnämnden i enlighet med ordförandes förslag. Ordförande konstaterar att socialnämnden avslår första stycket i Skenhedes förslag.

Skenhedes förslag, andra stycket

Ordförande frågar om nämnden kan besluta avslå andra stycket av Skenhedes tilläggsyrkande och finner att nämnden avslår andra stycket av Skenhedes tilläggsyrkande.

Omröstning begärs.

Ordförande föreslår följande omröstningsordning, som godkänns av socialnämnden.

Ja-röst för avslag av Skenhedes tilläggsyrkande. Nej-röst för att bifalla Skenhedes tilläggsyrkande.

Omröstning 2 – Skenhedes tilläggsyrkande andra stycket

Namn	Ja	Nej	Avstår
Magnus Ekström (KD)	X		

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Robin Skenhede (M)		X	
Jennifer Strand (SD)		X	
Eva Boden-Johansson (MBP)			X
Kenneth Borgmalm (S)	X		
Johan Olsson (V)		X	
Reidar Eriksson (S)	X		
Lena Mjörnell (SD)		X	
Eva Andersen (S)	X		
Göran Svensson (MBP)			X
Daniel Tesfay (C)	X		
Robin Danielsson (M)		X	
Dan Nyberg (S)	X		

Med 6 ja-röster mot 5 nej-röster samt 2-avstår beslutar socialnämnden i enlighet med ordförandes förslag.

Ordförande konstaterar att socialnämnden avslår andra stycket i Skenhedes förslag.

Svenssons förslag

Ordförande frågar om nämnden kan avslå Svenssons tilläggsyrkande och finner att nämnden avslår Svenssons tilläggsyrkande.

Omröstning begärs.

Ordförande föreslår följande omröstningsordning, som godkänns av socialnämnden.

Ja-röst för avslag av Svenssons tilläggsyrkande. Nej-röst för att bifalla Svenssons tilläggsyrkande.

Omröstning 3 – Svenssons tilläggsyrkande

Namn	Ja	Nej	Avstår
Magnus Ekström (KD)	X		
Robin Skenhede (M)		X	
Jennifer Strand (SD)		X	
Eva Boden-Johansson (MBP)		X	
Kenneth Borgmalm (S)	X		

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Johan Olsson (V)		X	
Reidar Eriksson (S)	X		
Lena Mjörnell (SD)		X	
Eva Andersen (S)	X		
Göran Svensson (MBP)		X	
Daniel Tesfay (C)	X		
Robin Danielsson (M)		X	
Dan Nyberg (S)	X		

Med 6 ja-röster mot 7 nej-röster samt 0-avstår bifaller socialnämnden Svenssons tilläggsyrkande.

Ordförande konstaterar att socialnämnden bifaller Svenssons tilläggsyrkande.

Sändlista

Förvaltningschef
Verksamhetschef SÄBO
VD Vänersborgs bostäder

Utdragsbestyrkande



§ 76

Månadsuppföljning maj 2026

SOC 2026/23

Beslut

Socialnämnden noterar informationen om månadsuppföljning för maj 2026.

Sammanfattning av ärendet

Redovisningen omfattar statistik och nyckeltal för respektive verksamhetsområde.

- Nämnd och administration samt färdtjänst
- Äldreomsorg – särskilt boende
- Äldreomsorg – hemtjänst
- Äldreomsorg – vård stöd och utredning
- Individ och familjeomsorg
- Personligt stöd och omsorg
- Arbete, sysselsättning och integration

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-27
- Nyckeltal och statistik maj 2026
- Nyckeltal och statistik IFO maj 2026
- Sjukfrånvaro tom april 2026

Sändlista

Revisorer

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



2026-06-11

§ 77

Godkännande av hyresavtal

SOC 2026/150

Beslut

1. Socialnämnden föreslår kommunfullmäktige godkänna att socialnämnden tecknar hyresavtal nr: 2461-1021 med Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB.
2. Socialnämnden beslutar att ingå hyresavtal nr: 2461-1005, 2461-1015 samt 2461-1024 och säga upp hyresavtal nr: 2461-1006 samt 2461-1010 med Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB, under förutsättning att fullmäktige godkänner att socialnämnden ingår hyresavtal 2461-1021.
3. Socialnämnden beslutar att uppdra åt förvaltningschef att underteckna hyresavtalen och uppsägningar i enlighet med kommunfullmäktiges och socialnämndens beslut.

Bilaga/bilagor

- Bilaga 2: Hyresavtal nr 2461-1021
- Bilaga 3: Hyresavtal nr 2461-1005
- Bilaga 4: Hyresavtal nr 2461-1015
- Bilaga 5: Hyresavtal nr 2461-1024
- Bilaga 6: Hyresavtal nr 2461-1006
- Bilaga 7: Hyresavtal nr 2461-1010

Sammanfattning av ärendet

Socialnämnden hyr sedan tidigare lokaler av Stenvalvet för Socialförvaltningens verksamheter i kvarteret Poppeln. Lokalerna är väl anpassade till Socialförvaltningens verksamheter och behov finns att behålla lokalerna på längre sikt. Nuvarande förhyrning består av sex separata hyresavtal med olika avtalstider, som delas mellan verksamheterna Lyckans Second Hand, Hemtjänst, Individ- och familjeomsorg samt Biståndsenheten. De nya avtalsförslagen innebär att befintliga avtal har slagits samman och/eller delats upp för att minska antalet hyresavtal till ett per verksamhet. Syftet är att skapa en mer överskådlig avtalsstruktur samt att göra avtalstider och villkor enhetliga. De nya avtalsförslagen medför inga förändringar av den totala förhyrda ytan eller hyresnivån. Socialnämndens driftkostnader påverkas därmed inte heller av de nya hyresavtalen. Avtalstiden föreslås förlängas från nuvarande tre år till fem år. De nya avtalen föreslås börja gälla från och med den 1 januari 2027.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-27

Utdragsbestyrkande



Sändlista

Kommunstyrelsen

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



§ 79

Beslut om vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)

SOC 2026/104

Beslut

Socialnämnden antar det reviderade dokumentet Vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Bilaga/bilagor

Bilaga 8: Vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt SoL och LSS med revideringar

Bilaga 9: Johan Olssons (V) reservation

Reservation

Johan Olsson (V) reserverar sig mot delar av beslutet i enlighet med bilaga.

Sammanfattning av ärendet

I Vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt SoL och LSS tar socialnämnden ställning till vilken nivå Vänersborgs kommun ska ha när det gäller stödinsatser enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) för att en skälig levnadsnivå respektive goda levnadsvillkor efterföljs.

De vägledande nivåerna är utformade med utgångspunkt i lagstiftning (förarbeten, lagtext samt vägledande/prejudicerande domar) samt i vissa fall också Socialstyrelsens allmänna råd och föreskrifter (SOSFS), och behöver löpande följas upp och revideras.

Den enskilde som inte är nöjd med ett beslut har möjlighet att överklaga ett sådant och socialnämndens beslut som grundar sig i vägledande nivåer, står sig väl i juridisk prövning vilket löpande följs upp i egenkontroller och redovisas bland annat i kvalitets- och patientsäkerhetsberättelsen.

Vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) behöver revideras för att säkerställa att dokumentet överensstämmer med den nya socialtjänstlagen.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-28

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Sändlista

Handläggare av ärendet

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



§ 80

Remiss om långsiktig strategi för kommunens simhallar

SOC 2025/134

Beslut

Socialnämnden beslutar att avlämna följande yttrande:

För att strategin ska kunna tjäna som styrdokument och ge vägledning vid kommande beslut behöver den kompletteras med följande punkter:

1. Ett tydligt övergripande mål om att säkerställa simkunnighet bland alla kommuninvånare.
2. En beskrivning av behov och krav utifrån olika grupper: barn och unga, äldre, funktionshindrade, föreningsliv, simidrottare, motionssimmare etc.
3. Kriterier för lokalisering av framtida bad- och simanläggningar, såsom tillgänglighet till lokaler, tillgång på kollektivtrafik, närhet och befolkningsunderlag.
4. En tydlig ambitionsnivå och funktionsinriktning för kommunens badhus (undervisning, rehab, motion, rekreation, sport, föreningsliv).
5. En prioriteringsordning vid kapacitetskonflikter
6. En beskrivning av möjligheter till samverkan med grannkommun(-er), såväl för simkunnighet som föreningsverksamhet och rekreation.

Reservationer

Lena Mjörnell (SD) och Jennifer Strand (SD) lämnade skriftlig reservation enligt följande; Vi reserverar sig till förmån till förvaltningens förslag till beslut då det förslag som nu gick igenom faktiskt kan betinga en kostnad. Där har inte socialnämnden rätt att besluta för Kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2026-04-20 remitterat ärende gällande Strategi för kommunens bad- och simanläggningar i syfte att inhämta de berörda nämndernas synpunkter.

Socialnämnden har 2025-06-12 yttrat sig gällande den långsiktiga strategin för kommunens simhallar, där nämnden bl.a. ställde sig bakom förslaget att driften av kommunens bad- och simhallar samlas under Vattenpalatsets ansvar, för att nå en bättre samordning och effektivitet.

Därefter har kommunstyrelseförvaltningen tagit fram ett förslag till kommunstyrelsen i januari 2026 för en strategisk inriktning för kommunens bad- och simhallar.

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet och ett styrande dokument motsvarande en strategi för kommunens bad- och simhallar är nu framarbetat.

Strategin omfattar övergripande mål, strategiska perspektiv och prioriterade målgrupper och inriktningar. Strategin är mycket kort och översiktlig, varför det är svårt att inkomma med några egentliga synpunkter på förslaget. Socialnämnden förutsätter att det som tidigare har framförts i utredningen kommer att beaktas i det framtida arbetet för drift, förvaltning och utveckling utifrån olika målgruppers behov.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-27
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut 2026-04-20, § 84
- Strategi för kommunens bad- och simanläggningar
- Socialnämndens beslut 2025-06-12, § 64 med tillhörande yttrande

Socialnämndens behandling under sammanträdet

Utskickat förslag inför sammanträdet:

Socialnämnden har inga synpunkter på Strategi för kommunens bad- och simanläggningar.

Förslag till beslut på sammanträdet

Magnus Ekström (KD) yrkar enligt följande;
Socialnämnden avlämnar följande yttrande:

För att strategin ska kunna tjäna som styrdokument och ge vägledning vid kommande beslut behöver den kompletteras med följande punkter:

1. *Ett tydligt övergripande mål om att säkerställa simkunnighet bland alla kommuninvånare.*
2. *En beskrivning av behov och krav utifrån olika grupper: barn och unga, äldre, funktionshindrade, föreningsliv, simidrottare, motionssimmare etc.*
3. *Kriterier för lokalisering av framtida bad- och simanläggningar, såsom tillgänglighet till lokaler, tillgång på kollektivtrafik, närhet och befolkningsunderlag.*
4. *En tydlig ambitionsnivå och funktionsinriktning för kommunens badhus (undervisning, rehab, motion, rekreation, sport, föreningsliv).*
5. *En prioriteringsordning vid kapacitetskonflikter*
6. *En beskrivning av möjligheter till samverkan med grannkommun(-er), såväl för simkunnighet som föreningsverksamhet och rekreation.*

Jag yrkar på att ovanstående ersätter förvaltningens beslutsförslag i ärendet.

Ordförande yrkar bifall till Ekströms förslag.

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Beslutsgång

Ordförande frågar om nämnden kan besluta enligt Ekströms förslag och finner att nämnden beslutar så.

Omröstning begärs.

Ordförande föreslår följande omröstningsordning, som godkänns av socialnämnden. Ja-röst för bifall till Ekströms förslag. Nej-röst för avslag av Ekströms förslag.

Omröstning

Namn	Ja	Nej	Avstår
Magnus Ekström (KD)	X		
Robin Skenhede (M)	X		
Jennifer Strand (SD)		X	
Eva Boden-Johansson (MBP)	X		
Kenneth Borgmalm (S)	X		
Johan Olsson (V)	X		
Reidar Eriksson (S)	X		
Lena Mjörnell (SD)		X	
Eva Andersen (S)	X		
Göran Svensson (MBP)	X		
Daniel Tesfay (C)	X		
Robin Danielsson (M)	X		
Dan Nyberg (S)	X		

Med 11 ja-röster mot 2 nej-röster samt 0-avstår beslutar socialnämnden i enlighet med Ekströms förslag.

Lena Mjörnell (SD) och Jennifer Strand (SD) reserverar sig mot beslutet.

Sändlista

Handläggare av ärendet
Kommunstyrelsen

Utdragsbestyrkande



§ 81

Socialnämndens delegeringsordning- förslag revidering 2026-06-11

SOC 2026/1

Beslut

Socialnämnden antar revideringarna av socialnämndens delegeringsordning, i enlighet med bilaga.

Bilaga/bilagor

Bilaga 10: Socialnämndens delegeringsordning med revideringar

Sammanfattning av ärendet

Socialförvaltningen har identifierat behov av revidering av delegeringsordningen.

Förslag om att lägga till delegat för punkt 4.2.1

Idag har endast enhetschef delegation på "Lämnande av upplysningar och förslag på åtgärder till rätten, åklagare eller kriminalvård. För att underlätta handläggningen föreslår man att även socialsekreterare får delegation kring detta.

Förslag om att revidera delegat för punkt 4.6.2

Idag har 1:e socialsekreterare delegation på att besluta om att inledd utredning ska avslutas utan åtgärd. Detta innebär en ökad kontrollfunktion, vilket inte krävs i dessa ärenden där det inte finns någon tvångslagstiftning. Förslaget är därför att socialsekreterare blir delegat.

Förslag om att revidera text i 4.6.5

Idag framgår det av punkten att: "Beslut om upphörande av skyddat boende" Förslaget är att revidera texten till "Beslut om upphörande av externt skyddat boende".

Förslag om att revidera text samt lagrum i 4.6.10

Idag framgår det av punkten att: "beslut om ekonomiskt bistånd till vuxen i syfte att tillfälligt upprätthålla eget skydd." Förslaget är att revidera texten till "Beslut om stödinsats tillfällig kostnad." Lagrummet är också i behov av revidering där punkten idag hänvisas till 12 kap. 1 § SoL. Förslaget är att ändra detta till 11 kap. 1 § SoL.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-27

Utdragsbestyrkande



2026-06-11

Sändlista

Handläggare av ärendet

Signature reference: 98e96e3a-d704-4bc3-b7d2-3b89cd7c1734

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



§ 82

**Meddelandelista till socialnämndens sammanträde
2026-06-11**

SOC 2026/5

Beslut

Socialnämnden godkänner redovisning av meddelandelistan.

Sammanfattning av ärendet

Socialförvaltningen har lämnat förteckning över meddelanden som inkommit för att redovisas vid socialnämndens sammanträde 11 juni 2026.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-27
- Meddelandelista 2026-05-05 – 2026-05-26

Sändlista

Handläggare av ärendet

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



§ 83

**Anmälan av delegeringsbeslut till socialnämndens
sammanträde 2026-06-11**

SOC 2026/6

Beslut

Socialnämnden godkänner redovisningen av beslut fattade med stöd av delegeringsordning för socialnämnden.

Sammanfattning av ärendet

Delegeringsbeslut fattade under perioden 2026-05-07 – 2026-05-26 anmäls.

Socialutskott

- 2026-05-11 § 223
- 2026-05-12 §§ 224–251
- 2026-05-26 §§ 225–265

Även innehållande anmälan av ordförandebeslut samt domar och beslut.

Beslutsunderlag

- Socialförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-27
- Delegeringslista socialnämnden 2026-05-07 – 2026-05-26

Sändlista

Handläggare av ärendet

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



§ 84

**Information från ordförande, förvaltningschef och
rådsorgan vid socialnämndens sammanträde 2026-06-
11**

SOC 2026/7

Beslut

Socialnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Socialnämndens ordförande redogör för möten och händelser som skett sedan det förra socialnämndssammanträdet.

Förvaltningschef lämnar en kortfattad information för socialnämnden om bland annat:

- Sörbygården nuläge kring hyreskontraktet och installation av sprinklersystem
- Uppföljning av stormen Dave
- Föreläsning ”En föränderlig värld”
- Nationellt socialchefsnätverk
- Möte med Ttela
- Besök på personal och förhandlingsutskottet (PFU)

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



Vänersborgs kommun
Socialnämnden

RAPPORT

1(16)

2026-05-28

Dnr: SOC 2026/136

Handläggare

Maria Sundvall Möller
Eva Grindén Nolblad
Anders Lundberg
Nadja Myhrman
Mattias Danielsson
Linnéa Creutz

Mottagare

Socialnämnden

Förstudie antal äldreboendeplatser Frändefors/Brålanda



Maria Sundvall Möller
Eva Grindén Nolblad
Anders Lundberg
Nadja Myhrman
Mattias Danielsson
Linné Creutz
Mona-Lisa Malmsköld
Therésés Björnfot
Anette Johansson
Hemsö vårdfastigheter

Bild/Foto: Vänersborgs kommun

Sammanfattning av rapporten

Förstudien avseende särskilda boenden visar att kommunen står inför ett förändrat behov av antalet boendeplatser till följd av en växande äldre befolkning.

Befolkningsprognosen fram till 2036 visar på ett behov av 70 boendeplatser i Frändefors och Brålanda. Delar av det befintliga boendebeståndet har idag brister i teknisk standard, funktionalitet och arbetsmiljö, vilket innebär att åtgärder behöver vidtas för att säkerställa en likvärdig kvalitet, och en långsiktigt hållbar verksamhet som i övriga delar av kommunen.

Utredningen visar att samtliga aktuella boenden – Ringhem, Solhaga och Sörbygården – kan byggas om, och till, för att uppnå en kapacitet om 36 platser per enhet. Alternativen skiljer sig dock åt i fråga om investeringskostnader, verksamhetsnytta och långsiktig hållbarhet. Om- och tillbyggnation av Ringhem och Solhaga framstår som genomförbara och relativt kostnadseffektiva lösningar som kan förbättra både verksamhetens kvalitet och arbetsmiljö.

För Sörbygården är förutsättningarna mer begränsade. En ombyggnation kräver omfattande investeringar samtidigt som nyttan är begränsad, bland annat på grund av kvarstående brister i struktur och effektivitet. Alternativet bedöms därför som mindre ändamålsenligt.

Fokus i förstudien har varit att utreda om de fastigheter som vi idag bedriver verksamhet i går att utveckla och renovera till moderna och anpassade hus utifrån dagens behov och krav. Detta med hänvisning till lokalförsörjningspolicyn som anger att alternativet nyinvestering/nybyggnation som alternativ endast ska genomföras om behovet inte kan tillgodoses inom kommunen befintliga lokaler. Likaså framgår av samma dokument att kommunen i första hand ska äga lokaler där det bedrivs kommunal verksamhet.

Som ett alternativ till ombyggnation har även nybyggnation identifierats. Detta ger förutsättningar att skapa moderna, flexibla och effektiva lokaler anpassade till framtida behov, men innebär samtidigt högre initiala kostnader och längre genomförandetid, varför förvaltningen inte förordar detta alternativ som en del av kommande lokalplanering.

Karin Hallberg

Socialchef, Vänersborgs kommun

Gunnar Johansson

VD, Vänersborgs bostäder

Innehållsförteckning

1	UPPDRAG	5
1.1	UPPDRAGSBESKRIVNING	5
1.2	MÅL OCH SYFTE	5
1.3	BERÖRDA PARTER/AKTÖRER	5
1.4	AVGRÄNSNING.....	6
1.5	UNDERLAG.....	6
1.6	METOD	6
2	RESULTAT OCH SLUTSATSER	6
3	UTREDNING	7
3.1	VERKSAMHETSBEKRIVNING	7
3.2	NULÄGESBEKRIVNING	8
3.3	LÖSNINGSALTERNATIV	10
	RINGHEM.....	10
	SOLHAGA	10
	SÖRBYGÅRDEN	10
3.4	UTVÄRDERING AV ALTERNATIVEN	11
	Nollalternativ	11
	3.4.1 Ekonomisk nytta	12
	3.4.2 Verksamhetsaspekter	12
	3.4.3 Effektivitet och flexibilitet	14
	3.4.4 Miljöpåverkan	14
	3.4.5 Trygghet och säkerhet	14
3.5	TIDPLAN	15
3.6	RISKER/UTMANINGAR SOM BEHÖVER HANTERAS	15
3.7	INTRESSETER OCH KOMMUNIKATION	15

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsbeskrivning

Socialnämnden har uppdragit åt socialförvaltningen att initiera en förstudie kring de långsiktiga behoven av boende och renovering inom särskilda boenden i Frändefors och Brålanda.

Förstudien genomförs i samverkan med det kommunala bostadsbolaget, AB Vänersborgs bostäder (ABVB). Ett uppstartsmöte hölls den 20 januari 2026 med förvaltningschef, verksamhetschef för särskilt boende, ekonom från förvaltningen samt VD för ABVB. Vid uppstartsträffen beskrevs beslutet från socialnämnden samt den tioåriga prognosen gällande boendebehov i Frändefors och Brålanda.

Bakgrunden är den behovsinventering som socialförvaltningen tagit fram gällande boende och lokaler, samt den process som genomförts tillsammans med socialnämnden om det prognostiserade boendebehovet under de kommande tio åren i de norra delarna av Vänersborg.

Med detta som grund finns en ambition att analysera hur Frändefors och Brålanda särskilda boenden kan uppnå samma standard som övriga boenden inom äldreomsorgen, samt hur antalet platser kan anpassas till den demografiska utvecklingen.

1.2 Mål och syfte

Syftet med förstudien är att analysera nuvarande status på fastigheterna i Frändefors och Brålanda, med utgångspunkt från socialnämndens beslut, och den tioåriga prognosen för boendebehov. Målet är att skapa boenden som motsvarar övriga beståndets standard och är väl anpassade för dagens krav på särskilda boendeformer. Arbetsgruppen, bestående av representanter från både ABVB och socialförvaltningen, har som uppdrag att kartlägga fastigheternas skick och undersöka möjligheten till renovering eller ombyggnad, samt att bedöma platsbehovet utifrån den prognostiserade utvecklingen. Resultatet ska sammanställas till ett beslutsunderlag för nämnden, där även alternativa lösningar och ekonomiskt fördelaktiga driftsformer beaktas, såsom förslag om boenden med totalt 36 platser fördelade på tre avdelningar. Bakgrunden till förstudien är den beskrivning förvaltningen gett i behovsinventeringen gällande boende och lokaler, samt den process som genomförts tillsammans med socialnämnden, gällande hur det prognostiserade boendebehovet ser ut kommande tio år i de norra delarna av Vänersborg. Mot bakgrund av detta finns en ambition att se över hur de särskilda boendena i Frändefors respektive Brålanda kan möjliggöras en standard liknande den som finns i övrigt boendebestånd inom förvaltningens äldreomsorg samt hur platserna kan matcha demografisk utveckling.

1.3 Berörda parter/aktörer

- Förvaltningschef
- VD för ABVB
- Verksamhetschef
- Utvecklingsledare
- Ekonom
- Representanter från ABVB



Vänersborgs kommun

- Enhetschefer
- Hemsö vårdfastigheter

1.4 Avgränsning

Arbetsgruppen, bestående av representanter från ABVB och socialförvaltningen, ansvarar för att utreda om fastigheterna kan renoveras eller byggas om för att uppfylla dagens krav på särskilda boendeformer och motsvara övriga beståndets standard. Socialförvaltningens medarbetare bedömer platsbehovet samt alternativa lösningar, och sammanställer den slutliga förstudien för nämnds behandling. Förstudien omfattar inte frågor utanför socialnämndens ansvarsområde, såsom samhällseffekter för ortens invånare.

1.5 Underlag

- Vänersborgs kommuns Lokalförsörjningspolicy (Antagen av kommunfullmäktige, 2020-04-15 § 52, aktualiserad 2025-03-03)
- Socialnämndens behovsinventering gällande boenden och lokaler 2027–2036 (beslutades i socialnämnden 2025-10-30 § 102)
- Vänersborgs kommuns Riktlinje för lokalförsörjning KS 2020-03-25 § 56 med tillhörande anvisning
- Utredning konsekvenser av ekonomisk åtgärd - tomställande av särskilt boende Sörbygården daterad 2025-11-21
- Vänersborgs kommuns befolkningsprognos våren 2026
- Nyckeltal från Kommun- och landstingsdatabasen (Kolada)

1.6 Metod

Under arbetet med förstudien har en arbetsgrupp bildats och träffats vid flera tillfällen. Gruppen har tillsammans med andra representanter så som enhetschefer och Hemsö vårdfastigheter utrett fastigheternas status och möjligheter för om- och tillbyggnad. Representanter från det kommunala bostadsbolaget ABVB har fört samtal med berörda enhetschefer utifrån vad som idag fungerar bra och vad som kan förbättras i fastigheterna samt vilka utmaningar de ser framöver i fastigheterna.

Utöver detta har arbetsgruppen också använt sig av befintliga fastighetsbeskrivningar samt utfört fastighetsbesiktningar på de tre aktuella fastigheterna i Frändefors och Brålanda. Vid fastighetsbesiktning på Sörbygården i Brålanda deltog representanter från Hemsö vårdfastigheter utifrån att de äger byggnaden.

Representanter ur arbetsgruppen har haft avstämningar med socialchef och VD för ABVB för att rapportera hur arbetet med förstudien fortlöpt.

2 Resultat och slutsatser

Den demografiska utvecklingen, med andelen äldre invånare under den kommande tioårsperioden, innebär att förvaltningen bedömer att 70 boendeplatser kommer att behövas i de norra delarna Brålanda och Frändefors. Utifrån att möjliggöra så fördelaktig drift som möjligt utifrån aspekterna ekonomi och arbetsmiljö där avdelningar om tolv platser är att föredra har förvaltningen fördelat behovet på 36 boendeplatser i Frändefors och 36 boendeplatser i Brålanda. Platsantalet överstiger då prognosticerat behov med två platser.



Vänersborgs kommun

Genomgången visar att delar av det befintliga fastighetsbeståndet har brister i funktionalitet, teknisk standard och arbetsmiljö, vilket innebär att åtgärder är nödvändiga för att säkerställa en långsiktigt hållbar verksamhet.

Resultatet av förstudien har visat att samtliga fastigheter går att bygga om- och till för att skapa 36 boendeplatser per fastighet. Förstudien visar att det finns ett tydligt behov av att utveckla de särskilda boendena i Frändefors och Brålanda för att möta både nuvarande brister och framtida behov. De tekniska förutsättningarna finns således, men alternativen skiljer sig tydligt åt när det gäller investeringsbehov, verksamhetsnytta och långsiktig hållbarhet.

För Ringhem i Frändefors framstår om- och tillbyggnation som ett kostnadseffektivt och funktionellt alternativ. Genom en relativt begränsad utbyggnad kan verksamheten utvecklas till en mer sammanhållen struktur med goda samband mellan avdelningar. Detta skapar bättre förutsättningar för en effektiv organisation, förbättrad arbetsmiljö och ökad kvalitet för de boende. Åtgärderna bedöms kunna genomföras med begränsad påverkan på pågående verksamhet, vilket ytterligare stärker alternativets genomförbarhet.

Även Solhaga i Brålanda bedöms ha goda utvecklingsmöjligheter. De föreslagna lösningarna möjliggör en struktur med fullstora avdelningar och förbättrade samband mellan enheter, vilket stärker verksamhetens effektivitet och flexibilitet. Samtidigt kvarstår vissa utmaningar, bland annat kopplat till att delar av personalfunktionerna är lokaliserade utanför huvudbyggnaden samt att kringliggande funktioner, såsom parkering, behöver anpassas.

För Sörbygården är förutsättningarna mer begränsade. Byggnaden uppvisar brister i standard, med mindre lägenheter som inte uppfyller dagens krav, vilket innebär att en omfattande ombyggnation krävs. Trots att en sådan åtgärd skulle kunna skapa moderna lokaler, innebär den en hög investeringskostnad utan att kapaciteten ökar i motsvarande grad. Därutöver kvarstår en mindre effektiv avdelningsstruktur, vilket påverkar verksamhetens driftkostnader negativt. Sammantaget bedöms detta alternativ som mindre ändamålsenligt ur både ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Förvaltningen har en ambition om boenden med 12 platser/avdelning då detta bedöms vara att föredra och bör beaktas i förstudien.

Som ett komplement till utveckling av befintligt bestånd har även möjlighet till nybyggnation identifierats. Nybyggnation ger förutsättningarna att skapa ändamålsenliga lokaler utifrån dagens och framtidens krav, med effektiva planlösningar, god arbetsmiljö och hög flexibilitet. Alternativet innebär också att befintlig verksamhet inte påverkas under byggtiden. Samtidigt är investeringskostnaden hög och förutsättningarna för lokalisering behöver utredas vidare, bland annat med hänsyn till planförutsättningar och marktillgång.

3 Utredning

3.1 Verksamhetsbeskrivning

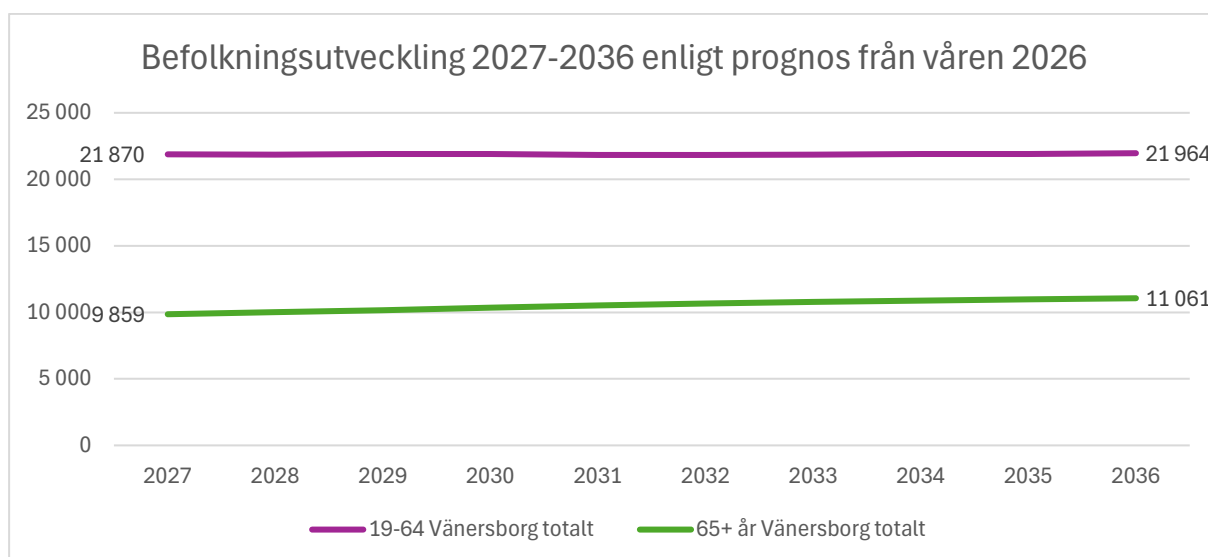
Särskilda boenden är en boendeform där den enskildes behov av hjälp i hemmet är så omfattande att de inte kan tillgodose av den enskilde själv eller med hjälp av insatser i det ordinära boendet. I kommunen finns äldreboendeplatser med inriktning somatik och demens. Beslut om särskilt boende avser inte någon speciell bostad eller enhet och behovet tillgodose utifrån tillgång på plats och omfattning. Det är behovet som styr vem som erbjuds plats på särskilt boende om det finns fler sökande än lediga platser. Möjlighet att anmäla önskemål om internflytt finns alltid och önskemålet styr utifrån hur kommunen kan tillgodose den enskildes önskemål.



3.2 Nulägesbeskrivning

I Behovsinventering gällande boenden och lokaler 2027–2036 anges att lokalerna på Sörbygården bedöms vara i behov av renovering och de upplevs av verksamheten som slitna och ej fullt ut funktionella vilket gör att de är i behov av någon form av åtgärd. Detta har förvaltningen beskrivit i flertalet tidigare behovsinventeringar avseende boenden och lokaler. Vid samtal med förvaltningens boendesamordnare ges även bilden av att flera av de personer som erbjuds boendeplats i Brålanda inte alltid anser detta vara ett önskvärt alternativ. En del av de som flyttar in på boende i Brålanda väljer också att begära internflytt, det vill säga har önskemål om flytt till annat särskilt boende i kommunen, vilket förvaltningen arbetar för att möjliggöra i den utsträckning som är möjligt.

Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen för Vänerns borg för åren 2027 - 2036 för åldersgrupperna 19-64 år samt 65+ år. Åldersgruppen 19-64 år beräknas öka med 94 invånare och åldersgruppen 65+ beräknas öka med 1 202 invånare.



Tabellen nedan visar befolkningsutvecklingen uppdelat på "Norra" (Frändefors och Brålanda) samt "Centrum och Vargön" som är övriga delar av Vänerns borg. Utvecklingen i Norra visar på en ökning med 2 invånare i 19–64 år och 185 invånare 65+ år. För Centrum och Vargön är det en ökning med 92 invånare i 19–64 år och 1 017 invånare i 65+ år.

Befolkningsutveckling +/- antal invånare 2027-2036						
Enligt respektive prognos senaste året	Norra		Centrum+Vargön		Totalt	
	19-64 år	65+ år	19-64 år	65+ år	19-64 år	65+ år
Vår 2025	-3	177	-32	1 035	-35	1 212
Höst 2025	7	211	48	1 002	55	1 213
Vår 2026	2	185	92	1 017	94	1 202

Tabellen ovan visar att invånarantalet förändras och ökar mest i de centrala delarna av kommunen och att invånarantalet i de norra delarna nästan är oförändrat. Det man dock kan se är att antalet äldre i de norra delarna som kan komma att vara i behov av särskilda boendeplatser kan öka något under den kommande 10-årsperioden. Utifrån detta görs bedömningen att behovet av boendepåsar är 70 i Frändefors och Brålanda.



Vänersborgs kommun

Ringhems äldreboende är beläget i Frändefors samhälle. Boendet byggdes som ett ålderdomshem men är om- och tillbyggt vid ett par tillfällen sedan dess. Idag består boendet av tre avdelningar med totalt 27 platser. Avdelningarna Blåklinten och Violen har fysinriktning och består av 12 resp. 8 lägenheter. Gullvivans avdelning har inriktning demensvård och består av 7 lägenheter.

Lägenheter är idag cirka 34 m² varav badrum på cirka 7 m², vilket stämmer med nuvarande byggstandard.

Äldreboende ligger i markplan och det finns stora möjligheter för utevistelse då det finns många, stora uteplatser och de flesta lägenheter har även en egen uteplats. Dock saknas en sluten innegård för de boendes säkerhet.

En del av huset är byggt i två våningar och på den övre våningen finns lokaler för personalutrymme, administration samt kommunal primärvård.

Solhagas äldreboende är beläget i Brålanda samhälle. Boendet byggdes som ett äldreboende. Idag består boendet av tre avdelningar med totalt 24 platser. Avdelningarna A, B och C ha alla 8 platser vardera och alla riktar sig till personer med somatisk sjukdom.

Lägenheterna är idag cirka 34 m², varav badrum på cirka 7 m², vilket stämmer med nuvarande byggstandard.

Äldreboendet ligger i markplan och möjlighet till utevistelse finns i trädgården och varje avdelning har också en egen altan. Dock saknas en sluten innegård för de boendes säkerhet.

Personalutrymmen för rast mm finns i Solhagas lokaler men omklädningsrum, möjlighet till administrativt arbete och kommunal primärvård bedrivs idag i närliggande lokaler som ägs av Hemsö vårdfastigheters.

Sörbygårdens äldreboende är beläget i Brålanda samhälle. Boendet byggdes som ett så kallat sjukhem för dem som inte kunde bo kvar i sitt ordinarie hem. Idag består Sörbygården av fyra avdelningar men endast tre av dem används som äldreboendeplatser. Idag finns det 24 boendeplatser i huset fördelade med 8 rum per avdelning. På två av avdelningarna är inriktningen somatisk och på den tredje är inriktningen demens.

Lägenheterna är cirka 23 m², varav badrum på cirka 4 m². Detta innebär att lägenheterna inte följer nuvarande byggstandard.

Äldreboende är beläget i markplan och lägenheterna har egen altan, vilket gör att det finns möjlighet till utevistelse. Dock saknas en sluten innegård för de boendes säkerhet.

Personalutrymmen, administration och kommunal primärvård bedrivs idag i den avdelning som vakanshålls.



3.3 Lösningssalternativ

Ringhem

Framtaget förslag ger 36 rum totalt och en utbyggnad på ca 600 m². Två huskroppar byggs ihop och en förlängs. Det medför en stängd innergård samt att man tar en rondell i anspråk. Det är också möjligt att skapa två stängda innergårdar om önskvärt. Förslaget redovisar utbyggnad i ett plan, detaljplanen möjliggör för en utbyggnad i plan 2 men det har inte utretts mer i detta skede då man ser att det bättre ur verksamhetsperspektiv att bygga ut i ett plan och ger en flexibilitet för framtiden att bygga ut plan 2. Det är bergvärme idag och den behöver byggas ut. Ventilation behöver också byggas ut, ventilationsaggregat är idag placerade på tak vilket också är tänkt som lösning för framtaget förslag. Sprinkler behöver också byggas ut.

Solhaga

Det finns två framtagna förslag som visar på en utbyggnad på ca 1000 respektive 1100 m². Båda förslagen bygger på att man bygger ihop huskropparna och förlänger en huskropp vilket skapar stängda innergårdar och sammanhängande avdelningar. Båda förslagen ger totalt 36 rum och med fler sociala ytor per avd. De befintliga boenderummen samt badrummen är ca 35m² resp. 7 m² vilket möter dagens behov vilket möjliggör att man inte behöver göra om den befintliga planlösningen lika mycket som i Sörbygårdens förslag. Det är flisvärme idag och den är möjlig att bygga ut. Befintlig ventilation är undermålig och behöver bytas ut i sin helhet. Sprinkler behöver byggas ut. En ny parkering behöver återskapas då man tar en i anspråk för lösa tillbyggnad. Detaljplanen möjliggör inte att bygga ut i två plan.

Sörbygården

Den framtagna lösningen visar på utbyggnader i vardera flygeln där man bygger samman två avdelningar och stänger till innergårdarna. Det blir en större renovering av befintliga ytor då förslaget medför stor förändring på planlösningen för att möta dagens behov. Den totala utbyggnadsytan är ca 1800 m², förslaget resulterar i 36 rum totalt, fler sociala ytor per avdelning, centralt placerat kök med tydlig överblickbarhet men framför allt större boenderum och badrum än vad som finns idag. Rummen är ca 35m² och badrummen ca 7m². Förslaget redovisar utbyggnad i ett plan, detaljplanen möjliggör för en utbyggnad i plan 2 men det har inte utretts mer i detta skede då man ser att det bättre ur verksamhetsperspektiv att bygga ut i ett plan och ger en flexibilitet för framtiden att bygga ut plan 2. Det är flisvärme idag och den är möjlig att bygga ut. Befintlig ventilation kommer behöva ses över i sin helhet då det blir helt ny rumsbildning och nya aggregat behövs för utbyggnad. Sprinkler behöver installeras.

Som ett alternativ till ombyggnation har även nybyggnation identifierats. Detta ger förutsättningar att skapa moderna, flexibla och effektiva lokaler anpassade till framtida behov, men innebär samtidigt högre initiala kostnader och längre genomförandetid. Det finns en obebyggd tomtmark i Brålanda i anslutning både till Sörbygården och ABVB:s närliggande tryggboende. Dock är större delen av denna yta på prickad mark och måste utredas om möjlighet för byggnation finns.

Fokus i förstudien har dock varit på befintliga fastigheter, detta med hänvisning till lokalförsörjningspolicyn som anger att alternativet nyinvestering/nybyggnation som alternativ, endast ska genomföras om behovet inte kan tillgodoses inom kommunen befintliga lokaler. Likaså framgår av samma dokument att kommunen i första hand ska äga lokaler där det bedrivs kommunal verksamhet.



3.4 Utvärdering av alternativen

Förstudien avseende särskilda boenden i Frändefors och Brålanda visar att kommunen står inför ett ökande behov av boendeplatser till följd av den demografiska utveckling, där antalet invånare över 65 år förväntas öka under den kommande tioårsperioden i kommunen som helhet. Den största demografiska ökningen prognosticeras ske i de centrala delarna av Vänersborg samt Vargön. Det prognosticerade behovet i norr uppgår till 70 platser.

Delar av det befintliga boendebeståndet uppvisar brister i såväl teknisk standard som funktionalitet, vilket innebär att åtgärder behöver vidtas för att säkerställa en likvärdig kvalitet i förvaltningens samtliga särskilda boenden.

För Ringhem i Frändefors bedöms beskrivna lösningar skapa bättre samband mellan avdelningar och möjliggör en mer effektiv personalorganisation, samtidigt som de ger en tryggare utemiljö genom bildandet av en sammanhållen innergård. Genom att utbyggnaden sker i markplan hålls byggkostnaderna nere och verksamheten påverkas begränsat under genomförandet. Nackdelarna består främst av att viss utemiljö tas i anspråk samt att investeringar krävs i tekniska system såsom ventilation, värme och sprinkler. Sammantaget bedöms alternativen som genomförbara och ändamålsenliga.

Vid Solhaga i Brålanda bedöms fördelarna även här vara att det tillskapas innergårdar och förbättrade flöden, vilket stärker både boendemiljö och arbetsmiljö. En utmaning är dock att vissa personalfunktioner fortsatt ligger i närliggande byggnad, vilket kan påverka effektiviteten. Dessutom behöver parkeringssituationen ses över till följd av utbyggnaden. Trots detta bedöms Solhaga vara ett relativt starkt utvecklingsalternativ.

För Sörbygården är förutsättningarna mer utmanande. Befintliga lokaler håller en avsevärt lägre standard med små rum och begränsade möjligheter att uppfylla dagens krav utan omfattande ombyggnation. Samtidigt medför lösningen höga investeringskostnader och en mindre effektiv avdelningsstruktur, med färre platser per enhet och därmed sämre driftsekonomi. Sammantaget framstår detta alternativ som svagt ur ett strategiskt perspektiv.

Som ett alternativ till om- och tillbyggnation av befintliga boenden lyfts även möjligheten till nybyggnation. En ny anläggning kan utformas helt utifrån dagens och framtidens krav, med flexibla planlösningar, god arbetsmiljö och effektiv driftstruktur. Vidare påverkas inte befintlig verksamhet under byggtiden, vilket är en betydande fördel. Nackdelarna består främst i höga initiala investeringskostnader, längre genomförandetid samt osäkerheter kopplade till markfrågor och planprocesser. Vid nybyggnation blir en konsekvens att befintliga fastigheter där Solhaga och Sörbygården idag finns inte behövs varför de helt tomställs och sägs upp.

Sammanfattningsvis visar förstudien att åtgärder vid Ringhem och Solhaga kan genomföras med relativt god balans mellan investering och nytta, och utgör realistiska alternativ på kort och lång sikt. För Sörbygården bedöms däremot en omfattande ombyggnation vara kostsam i förhållande till nytta. Förvaltningen ser därför att samtal mellan förvaltningen, det kommunala bostadsbolaget ABVB samt Hemsö vårdfastigheter som extern fastighetsägare behöver föras under lokalplaneringen, i syfte att planera för en helhetslösning.

Nollalternativ



Vänersborgs kommun

Nollalternativ innebär att inga större investeringar eller ombyggnationer genomförs i befintliga särskilda boenden. Detta medför låga initiala investeringskostnader men innebär samtidigt att identifierade brister i lokalerna kvarstår, exempelvis avseende ventilation, tekniska system och arbetsmiljö.

Ur ett verksamhetsperspektiv innebär nollalternativet begränsade möjligheter att möta framtidens behov av antalet platser till följd av den demografiska utvecklingen. Vidare kvarstår ineffektivitet i organisationen, då nuvarande strukturer inte fullt ut stödjer en bemanning med god arbetsmiljö, resurseffektiva enheter samt en boendestandard jämfört med övriga delar av kommunen.

Sammantaget bedöms nollalternativet inte vara långsiktigt hållbart, men utgör en viktig referens för jämförelse.

3.4.1 Ekonomisk nytta

För de två olika framtagna förslagen gällande om- och tillbyggnation på Ringhem skiljer sig inte summan så mycket åt utan ligger på en totalkostnad på ca 55,5 mkr. Detta innebär en kostnad på ca 1,5 mkr per rum.

För de två framtagna förslagen gällande om- och tillbyggnation på Solhaga har en totalkostnad på ca 73 resp. 77 mkr räknats fram. Detta innebär en kostnad på ca 2–2,2 mkr per rum.

Det framtagna förslaget gällande om- och tillbyggnation på Sörbygården har en totalkostnad på ca 162 mkr. Detta innebär en kostnad på ca 4,5 mkr per rum.

Den ekonomiska uträkningen är mycket preliminär och behöver fördjupas under process lokalplanering.

3.4.2 Verksamhetsaspekter

Ur ett verksamhetsperspektiv visar förstudien att lokalernas utformning har en avgörande betydelse för möjligheten att bedriva en kvalitativ, säker och effektiv verksamhet inom särskilt boende. En central utgångspunkt är avdelningarnas storlek. Förstudien visar att avdelningar med omkring tolv boendeplatser ger de bästa förutsättningarna för en fungerande organisation. En sådan struktur möjliggör en bemanning utan ensamarbete, minskar behovet av att personal behöver förflytta sig mellan olika delar av verksamheten och bidrar till ökad kontinuitet för de boende. Mindre avdelningar, med exempelvis åtta eller nio platser, innebär däremot en mer sårbar organisation och högre arbetsbelastning.

De föreslagna om- och tillbyggnationerna, framför allt vid Ringhem och Solhaga, innebär förbättringar i form av mer sammanhängande planlösningar där avdelningar kopplas samman. Detta ger bättre förutsättningar för samverkan mellan personal, ökad flexibilitet i bemanningen samt ett mer effektivt resursutnyttjande. En sådan struktur stärker verksamhetens förmåga att hantera variationer i behov och frånvaro.

Vidare innebär de planerade åtgärderna, såsom renovering av ytskikt, förbättrad ventilation och uppdatering av tekniska system, att lokalerna bättre kan stödja verksamhetens krav på bland annat arbetsmiljö. Moderna och ändamålsenliga lokaler bidrar till att minska den fysiska belastningen på personalen samt skapa bättre förutsättningar för att utföra omsorgsarbetet på ett säkert sätt.



Vänersborgs kommun

Boendemiljön har också stor betydelse ur verksamhetssynpunkt. Flera av alternativen innebär att överblickbara innergårdar skapas, vilket bidrar till ökad trygghet och bättre möjligheter att anpassa miljön till målgruppens behov, exempelvis personer med kognitiv svikt.

Genomförandet av om- och tillbyggnationer innebär även en temporär påverkan på verksamheten, bland annat genom behov av evakuering av boende och anpassningar i drift. Detta kan medföra störningar och ökad belastning på personalen under genomförandetiden.

Barnperspektivet

Om- och tillbyggnad av särskilda boenden för äldre kan, trots att åtgärden primärt riktar sig till äldre, få indirekta konsekvenser för barn och bör därför analyseras utifrån barnkonventionen. Enligt konventionen ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör barn, vilket även omfattar samhällsplanering och förändringar i den fysiska och sociala miljön.

Den fysiska omvandlingen i samband med byggnation kan innebära tillfälliga störningar såsom ökad trafik, buller och begränsad tillgång till vissa ytor, vilket kan påverka barns möjligheter till lek, rörelse och trygg vistelse i närmiljön. På längre sikt finns dock potential att skapa tryggare och mer tillgängliga miljöer genom förbättrad infrastruktur, belysning och planering. Det är därmed viktigt att säkerställa att barns behov av lek- och vistelseytor beaktas och att eventuella bortfall ersätts.

Särskilda boenden kan också bidra till positiva sociala effekter genom att möjliggöra möten mellan generationer, exempelvis genom samverkan med skolor och förskolor. Detta kan stärka barns sociala utveckling och öka förståelsen mellan generationer.

Tillgänglighet

Om- och tillbyggnad av särskilda boenden kan påverka tillgängligheten i ett brett samhällsperspektiv, där olika invånares behov och förutsättningar behöver beaktas. Tillgänglighet handlar inte enbart om fysisk framkomlighet utan omfattar även tillgång till service, social delaktighet, trygghet och möjligheten att leva ett självständigt liv oavsett ålder, funktionsförmåga eller livssituation.

Det kan finnas risker kopplade till tillgänglighet. Under byggtiden kan framkomligheten tillfälligt försämrats genom ökad tung trafik, förändrade trafikflöden och begränsad tillgång till vissa ytor. För vissa grupper, såsom barn, äldre med nedsatt rörlighet eller personer med funktionsnedsättning, kan sådana förändringar få särskilt stor påverkan.

Tillgänglighet handlar även om jämlik och inkluderande utformning av miljöer. Om- och tillbyggnationer ger möjlighet att planera utformning så att miljöer fungerar för så många som möjligt utan behov av anpassning i efterhand. Det kan handla om tillgängliga entréer, tydlig orienterbarhet, belysning, trygga gångvägar och säkra trafikmiljöer.

Jämställdhet

Jämställdhet handlar i detta sammanhang om att alla oavsett kön ska ha likvärdiga möjligheter, rättigheter och villkor i livet, vilket även omfattar tillgång till service, arbete, trygghet och social delaktighet.



Vänersborgs kommun

Ur ett vardagsperspektiv kan förändringar i den fysiska miljön också påverka kvinnor och män olika. Kvinnor upplever generellt en högre grad av otrygghet i offentliga miljöer, särskilt i områden med bristande belysning eller begränsad social närvaro. Om- och tillbyggnationer som innebär förbättrad utformning av utemiljöer, belysning och gångstråk kan därför ha särskilt stor betydelse för att öka tryggheten och tillgängligheten för kvinnor, äldre personer och andra grupper.

Även barns livsvillkor påverkas ur ett jämställdhetsperspektiv. Flickor och pojkar använder ofta offentliga miljöer på olika sätt och kan ha olika behov av tillgängliga och trygga mötesplatser. Detta behöver beaktas i planeringen.

3.4.3 Effektivitet och flexibilitet

Arbetet har utgått från att se möjligheter och prioritera de lösningar som på ett positivt sätt skulle gynna effektiva och flexibla lösningar. Vid en kommande lokalplanering är det viktigt att fortsätta utforska hur fastigheterna kan utformas så att boendeenheterna, genom om- och tillbyggnad kan arbeta så effektivitet och flexibilitet som möjligt.

Under lokalplaneringsprocessen ska parterna också tillsammans se över hur fastigheterna bredvid boendeenheterna i Brålanda kan stärka möjligheten till träffpunkter, ex vis med bas av restaurangen och andra eventuella ytor.

3.4.4 Miljöpåverkan

Ombyggnation, tillbyggnad eller renovering av befintliga särskilda boenden innebär generellt en mer begränsad påverkan på klimat, natur- och kulturvärden jämfört med nybyggnation på tidigare obebyggd mark, men kan ändå medföra både positiva och negativa effekter.

Ur ett klimatperspektiv kan åtgärder i befintliga byggnader bidra till minskad miljöpåverkan genom att befintliga resurser tas tillvara och behovet av nyetablering minskar. Samtidigt kan byggprocessen medföra utsläpp kopplade till material, transporter och avfallshantering. Renovering ger möjlighet att förbättra byggnadens energiprestanda, exempelvis genom energieffektivisering, vilket på sikt kan minska klimatpåverkan.

3.4.5 Trygghet och säkerhet

Ombyggnation, tillbyggnad eller renovering av befintliga särskilda boenden kan påverka trygghet och säkerhet på flera sätt, både under byggtiden och i den färdiga miljön.

Under genomförandefasen kan tryggheten tillfälligt minska genom ökad störning, buller, förändrade gångvägar och ökad närvaro av entreprenörer. Detta ställer krav på tydlig avskärmning, information till boende och personal.

I den färdiga lösningen kan säkerheten både förbättras och påverkas beroende på hur utformningen sker. Renovering och ombyggnation ger möjlighet att uppdatera lokaler utifrån aktuella krav på brandskydd, utrymningsvägar, tillgänglighet och arbetsmiljö, vilket kan stärka den övergripande säkerheten.



Vänersborgs kommun

Samtidigt kan anpassningar i befintliga byggnader innebära begränsningar jämfört med nyproduktion. Äldre strukturer kan försvåra optimala säkerhetslösningar, till exempel vad gäller överblickbarhet, separering eller flöden. Det finns också en risk för otrygghet hos boende, särskilt personer med kognitiv svikt, om miljön förändras i stor omfattning.

3.5 Tidplan

Förvaltningen önskar gå vidare från förstudie till lokalplanering tillsammans med fastighetsägarna och bedömer att planeringen kan lyftas tillbaka till socialnämnden för information i november alternativt december för att sedan i december alternativt januari för att med bas av vad som framkommer i lokalplaneringen föreslå att gå vidare med projektering.

3.6 Risker/utmaningar som behöver hanteras

Med tanke på det ekonomiska läge som socialnämnden befinner sig i kan det finnas en utmaning i att hantera kostnader kopplat till om- och tillbyggnad gällande de aktuella objekten. Förvaltningen har dock idag budget för de boendeenheter som driftas i Brålanda respektive Frändefors som kan användas för att täcka antingen hela eller delar av kommande drift. Lokalplanering och projektering får närmare belysa vad den ökade hyreskostnaden kommer uppgå till.

Utifrån den prognostiserade befolkningsutvecklingen kan en framtida utmaning i de norra delarna vara att bemanna enheterna då den arbetsföra befolkningen inte ökar i samma grad som antalet äldre.

3.7 Intressenter och kommunikation

Genomförandet av föreslagna åtgärder i förstudien berör ett flertal interna och externa intressenter. En väl fungerande kommunikation och dialog är en förutsättning för ett framgångsrikt genomförande av projektet och för att säkerställa att olika perspektiv beaktas i det fortsatta arbetet.

Bland de interna intressenterna återfinns i första hand socialförvaltningen, inklusive verksamhetschefer, enhetschefer och medarbetare inom särskilda boenden. Dessa berörs direkt då förändringar i lokaler påverkar arbetssätt, arbetsmiljö och organisation. Även fackliga organisationer utgör viktiga parter i processen, särskilt i frågor som rör arbetsmiljö och förändrade arbetsförhållanden. Vidare är ABVB och HEMSÖ en central aktör i egenskap av fastighetsägare och samverkanspart i planering och genomförande av åtgärderna.

Bland de externa intressenterna finns de boende i verksamheterna samt deras anhöriga, som påverkas av förändringar både under byggtid och i den färdiga miljön. Det är viktigt att dessa grupper ges möjlighet till information. Även närboende och invånare i de aktuella orterna kan påverkas, exempelvis genom förändringar i närmiljö, trafik och användning av gemensamma ytor.

Vid behov kan även andra samverkansforum vara aktuella. Kommunala pensionärsrådet föreslås utgöra en viktig remissinstans för att tillvarata målgruppens perspektiv.



Vänersborgs kommun

**”Vänersborgs kommun
– attraktiv och hållbar
i alla delar, hela livet”**

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	559063-5719

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Vänersborg kommun	212000-1538

Aviseringsadress
Fakturaservice, Box 344, 462 24 Vänersborg

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning
Vänersborg	Poppeln 7

Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Residensgatan 18		2461-1021

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Kontorsverksamhet för individ- och familjeomsorg

☐ Användningsändamålet har närmare angivits i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2027-01-01	2031-12-31

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 3 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 överens om åtgärder framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Arkiv	1	265	Kontor	2	915	2 550
Kontor	3	1005	Kontor	4	333	

Om i kontraktet angiven areatyp avviker från faktisk area medför avvikelser 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 skylt kåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 2 833 912 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 fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 5

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	☐	☐	☒	Bilaga 1
VA	☐	☒	☐	Bilaga
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 1
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation	☐	☒	☐	Bilaga

33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

skadvara för skador på grund av överkan 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. Låsordningar

☐ 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 frias sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till normalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvada, 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

6

39. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga

1

Ritningar

Bilaga

2

Gränsdragningslista

Bilaga

3

Indexklausul, Fastighets-skattelklausul

Bilaga

4,5

Personuppgiftsklausul

Bilaga

6

Brandskyddsklausul, Bilaga till brandskyddsklausul

Bilaga

7,8

Grön bilaga

Bilaga

9

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får skrivas, 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

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☐ Ombud enligt
fullmakt☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

mellan

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

och

VÄNERSBORGS KOMMUN

Daterat den 2026-05-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	1
2	FORMULÄRET OCH BILAGOR	1
3	VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET	2
4	LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL	2
5	HYRA	2
6	DRIFTSKOSTNADER	3
7	UNDERHÅLL	4
8	FASTIGHETSSKÖTSEL	5
9	MYNDIGHETSKRAV M.M.	5
10	MILJÖ M.M.	6
11	UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL	6
12	AVBROTT OCH STÖRNINGAR	7
13	SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN	7
14	FÖRSÄKRINGAR	8
15	ÄNDRINGAR I LOKALEN	8
16	SKYLTAR	9
17	PARKERING	10
18	INFORMATION	10
19	SKYDDSFÖRESKRIFTER	10
20	AVFLYTTNING	11
21	ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.	12
22	ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE	12
23	FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING	12
24	FORCE MAJEURE	12

1 BAKGRUND

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser ("**Särskilda bestämmelser**") utgör Bilaga 1 till hyresavtal nr 2461-1024 mellan STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB, org.nr 559063-5719 ("**Hyresvärden**") och VÄNERSBORG KOMMUN, org.nr 212000-1538 ("**Hyresgästen**") avseende lokaler inom fastigheten POPPELN 7 ("**Fastigheten**"). Ytor som hyrs ut enligt Hyresavtalet (se definition i punkt 1.4) benämns i det följande "**Lokalen**".
- 1.2 Parterna har tidigare varit bundna av hyresavtal avseende samma lokaler eller delar av lokaler som nu omfattas av detta Hyresavtal. Parterna är överens om att sådana tidigare hyresavtal mellan Parterna, inklusive eventuella tillhörande bilagor eller tilläggsavtal, per Hyresavtalets ikraftträdande upphör att gälla i sin helhet och ersätts genom detta Hyresavtal.
- 1.3 Hyresavtalet innebär att upplåten area utökas jämfört med tidigare hyresförhållande och omfattar från och med Hyresavtalets ikraftträdande Lokalen om totalt 687 kvadratmeter, i den omfattning som närmare anges i Hyresavtalet.
- 1.4 Hyresvärden och Hyresgästen benämns i det följande "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".
- 1.5 Fastighetsägarnas formulär 12B.3 benämns i det följande "**Formuläret**". Formuläret tillsammans med nedan angivna bilagor benämns i det följande "**Hyresavtalet**".

2 FORMULÄRET OCH BILAGOR

- 2.1 Följande bilagor ingår i Hyresavtalet:

Bilaga 1	Särskilda bestämmelser
Bilaga 2	Ritningar m.m.
Bilaga 3	Gränsdragningslista
Bilaga 4	Indexklausul
Bilaga 5	Fastighetsskattesklausul
Bilaga 6	Personuppgiftsklausul
Bilaga 7	Brandskyddsklausul
Bilaga 8	Bilaga till brandskyddsklausul
Bilaga 9	Grön bilaga

Formuläret och bilagorna kompletterar varandra. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall bilagorna sinsemellan innehåller motstridiga uppgifter ska bilagorna äga

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

företräde i ovan angiven ordning.

- 2.2 Endast de handlingar som förtecknas ovan utgör del av Hyresavtalet. Inget innehåll i diskussioner, korrespondens eller andra uppgifter, varken muntliga eller skriftliga, som föregått undertecknandet av Hyresavtalet ingår i Parternas avtal i den mån det inte uttryckligen förts in i handling som anges i förteckningen ovan eller i senare tilläggsavtal till Hyresavtalet.
- 2.3 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen.

3 VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

- 3.1 Hyresavtal nr 2461-1024,01 daterat den 9 september 2016, ska upphöra att gälla i sin helhet per den 31 december 2026.

Från och med den 1 januari 2027 ska detta hyresavtal nr 2461-1024 ersätta nämnda hyresavtal och uteslutande reglera Parternas rättigheter och skyldigheter avseende upplåtelsen av Lokalen.

4 LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL

- 4.1 Lokalen omfattar ca 687 kvm och har i huvudsak den utformning som framgår av bilaga 2, Ritningar. Hyresvärden tillhandahåller Lokalen i befintligt skick.
- 4.2 Lokalen ska användas för kontor ("**Verksamheten**"). Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål.
- 4.3 Beskrivningen av Lokalen och Fastigheten i Hyresavtalet inskränker inte Hyresvärdens rätt att vidta mindre ändringsåtgärder inom Lokalen och Fastigheten som är nödvändiga av tekniska skäl (t.ex. på grund av byggnadstekniska skäl). Ändringar på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter inskränks inte heller. Sådana ändringar ska föregås av information till och samråd med Hyresgästen innan val av lösning sker varvid skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål.

5 HYRA

För tydlighets skull noteras att med hyra avses i Formuläret angiven bashyra samt samtliga hyrestillägg som följer av Hyresavtalet.

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

6 DRIFTSKOSTNADER

- 6.1 Utöver media för vilka Hyresgästen enligt Formuläret antingen i) har eget abonnemang, eller ii) som ingår i hyran, gäller följande.
- 6.2 Hyresgästen ska teckna eget abonnemang för el till Lokalen. I den mån Hyresgästen inte får teckna eget abonnemang ska Hyresvärden teckna abonnemang. Rörliga och fasta kostnader för abonnemang och förbrukning samt skatt och administrativa avgifter faktureras då Hyresgästen som tillägg till hyran.

El och värme

- 6.3 Hyresgästen ska erlagga ett preliminärt schablonbelopp i förskott motsvarande uppskattad kostnad om 97 162 kronor per år för värme och el, enligt följande;

värme 57 738 kronor per år

el 39 424 kronor per år

Därefter sker avräkning i efterskott varje år. Schablonbeloppet ska så snart det kan ske justeras så att det motsvarar närmast föregående års faktiska kostnad (ökad med ersättning för Hyresvärdens administration). För det fall Hyresgästens kostnad för faktisk förbrukning och Hyresvärdens självkostnader (inklusive ersättning för Hyresvärdens administration) för tillhandahållandet av relevant media överstiger eller understiger det av Hyresgästen i förskott erlagda schablonbeloppet ska Hyresgästen erlagga betalning för den överskjutande delen eller erhålla en hyresreduktion.

Avfall

- 6.4 Hyresgästen ska på egen hand och egen bekostnad svara för förvaring, hantering och borttransport av avfall som genereras i Verksamheten. Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för Hyresvärden eller tredje part. Hyresgästen förbinder sig i övrigt att följa lagar, förordningar, föreskrifter och Hyresvärdens vid var tid gällande regler för avfallshantering, exempelvis avseende källsortering och logistik.
- 6.5 Hyresvärden samordnar borttransport av avfall från flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Fördelningen av kostnaden är baserad på aktuella hyresförhållanden, vilket innebär att vakanta lokaler inte är inkluderade i beräkningen. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, erlagga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska för närvarande anses vara 13,5 % procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 5 570 kronor per år. Andel och belopp kan komma att justeras.

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

Övrigt

- 6.6 För ventilation som Hyresvärden enligt Hyresavtalet tillhandahåller Lokalen gäller följande. Ventilation tillhandahålls inom normala drifttider helgfria vardagar klockan 07.00 – 18.00.
- 6.7 För det fall Hyresvärden installerar solcellsanläggning (eller annan liknande energiförsörjande anläggning) inom Fastigheten och el från sådan anläggning tillhandahålls Lokalen ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för förbrukning av sådan el på motsvarande sätt som reglerats ovan i denna punkt 6 avseende el. Hyresgästen ska således förvärva el från Hyresvärden producerad av anläggningen för ett pris motsvarande det pris som varit aktuellt om den tillhandahållna elen istället förvärvats från tredjeman.
- 6.8 Lokalens mediaförsörjning för vilken Hyresvärden ansvarar enligt Hyresavtalet förutsätter bland annat att Hyresgästen inte frångår maximalt antal personer som får vistas/arbeta i Lokalen, hindrar eller blockerar tekniska lösningar för mediaförsörjningen.
- 6.9 För sådan media Hyresgästen inte har eget abonnemang för äger Hyresgästen inte rätt att utan Hyresvärden skriftliga tillstånd förbruka mer än för Lokalen normal förbrukning av sådan media. Hyresgästen äger inte nyttja kall- eller varmvatten i sin Verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får heller inte installera kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd i enlighet med punkt 15.
- 6.10 Hyresgästen ska teckna egna abonnemang för bredbandstjänster. Hyresgästen bekostar och ombesörjer dragning av ledningar för anslutning till bredbandstjänster. Dragning ska ske till av Hyresvärden utpekade anslutningspunkter.
- 6.11 Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta att Lokalen, innefattande samtliga entrédörrar samt övriga dörrar inom Lokalen, fönster etc., förses med erforderliga passersystem, samt lås-, larm och stöldskyddsanordningar som krävs för bedrivande av Verksamheten. Hyresvärden ansvarar inte i något fall för av tidigare hyresgäst eventuellt kvarlämnat passersystem, lås- och larmanordning. Hyresvärden ansvarar således inte i något fall för skick och funktion av inom Lokalen förekommande passersystem, lås- och larmanordning.

7 UNDERHÅLL

- 7.1 Parternas respektive ansvar samt principer för drift, underhåll och utbyte framgår av Bilaga 3, Gränsdragningslista.
- 7.2 För de fall då Hyresvärden ansvarar för drift, underhåll och/eller utbyte enligt Bilaga 3, Gränsdragningslista, ska Hyresgästen tillse att Hyresvärdens driftpersonal utan oskäligt

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

dröjsmål ges tillträde till de utrymmen inom Lokalen som omfattas av Hyresvärdens nämnda ansvar. Detsamma gäller för eventuella kontroller etc. som Hyresvärden behöver göra av Lokalen och Fastigheten i övrigt.

8 FASTIGHETSSKÖTSEL

- 8.1 Fastighetsskötsel avseende snöröjning- och halkbekämpning, utvändig städning och trapphusstädning samt mark- och trädgårdsskötsel ombesörjs av Hyresvärden.
- 8.2 Hyresgästen godkänner och accepterar att vissa problem med framkomligheten kan förekomma vid extraordinära vädersituationer. Frekvensen på snöröjning och sandning kan variera något beroende på faktorer som är svåra att förutse såsom till exempel hastigt väderomslag. Maskinell snöröjning och sandning av ej inhägnad gårdsplan utförs och bekostas av Hyresvärden. Snöskottning och sandning utanför egna dörrar och portar samt egen inhägnad markyta utförs och bekostas av Hyresvärden.

9 MYNDIGHETSKRAV M.M.

- 9.1 Hyresgästen är ansvarig för att Verksamheten i Lokalen från och med hyrestidens början och under hela hyrestiden bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar och andra myndighetsföreskrifter och att erforderliga tillstånd, besiktnings- och dylikt för Verksamheten och Lokalen har erhållits/genomförts och är gällande. Skulle Hyresvärden - till följd av Hyresgästens brott mot sådan bestämmelse, tillstånd eller dylikt, eller till följd av att Hyresgästen använt Lokalen utan erforderliga tillstånd eller dylikt - bli skyldig att betala böter, vite eller annan avgift eller bli skyldig att vidta skyddsåtgärder eller andra åtgärder (t.ex. sanering), ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden tillfullo därför.
- 9.2 Hyresgästen ansvarar, på egen bekostnad, för verksamhetsspecifika myndighetskrav för att Verksamheten ska kunna bedrivas i Lokalen. Hyresvärden ansvarar för att Lokalen på tillträdesdagen uppfyller icke verksamhetsspecifika myndighetskrav i den omfattning som åligger Hyresvärden i egenskap av fastighetsägare. Se även punkt 30 i Formuläret.
- 9.3 Hyresgästen ska före tillträdesdagen inhämta erforderliga tillstånd för Verksamheten.
- 9.4 Om krav från myndighet, Hyresgästens anställda eller deras organisationer föranleder kostnader för Hyresvärden avseende Lokalen eller Verksamheten, ska de ersättas av Hyresgästen om sådant krav i allt väsentligt är grundlöst.
- 9.5 Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av fasta tekniska installationer konstateras fel och brister i Hyresgästens tillhörig installation, ska Hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om

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

Hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

10 MILJÖ M.M.

- 10.1 Det åligger Hyresgästen att erhålla och bekosta erforderliga miljötillstånd för Verksamhetens bedrivande i Lokalen. Hyresgästen ska, förutom att följa bestämmelserna i vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, följa Hyresvärdens, myndigheters och försäkringsbolags vid var tid gällande miljö- och säkerhetsföreskrifter för Fastigheten inklusive föreskrifter avseende hantering av avfall, farligt avfall, kemiska produkter eller avfall som innebär smittorisk. Hyresgästen ska även följa villkoren i eventuella miljötillstånd och informera Hyresvärden om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.
- 10.2 Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös för sådana miljöskador Hyresgästen eller någon som Hyresgästen svarar för orsakat.
- 10.3 Lokalen/Fastigheten får inte användas på sådant sätt att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. För det fall sådana olägenheter ändå uppkommer ska Hyresgästen bekosta och ombesörja eventuella utredningar och nödvändiga efterbehandlingsåtgärder i Lokalen, på Fastigheten eller annan fastighet som påverkats.
- 10.4 Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden om Hyresgästen avser att hantera brandfarliga eller explosiva varor med särskilda krav på förvaring.
- 10.5 För det fall föreläggande eller krav på vite eller skadestånd riktas mot Hyresvärden med anledning av olägenhet och/eller skada för vilka Hyresgästen ansvarar enligt Hyresavtalet eller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning eller myndighetsföreskrifter/krav och som uppstått till följd av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i Lokalen, förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna förpliktelse gäller även efter Hyresavtalets upphörande.
- 10.6 Parterna är överens om att preskriptionsfristen i 12 kap. 61 § jordabalken inte är tillämplig avseende krav eller övriga fordringsanspråk hänförliga till miljöfrågor av vilket slag de än må vara.

11 UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL

Om det under hyrestiden för uppfyllande av gällande regler avseende brandskydd uppkommer behov för hyresgäst i annan lokal på Fastigheten att kunna ta utrymningsväg

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

genom Lokalen ska sådan hyresgäst ha rätt till sådan utrymningsväg. Hyresgästen medger, utan rätt till nedsättning av hyra eller annan kompensation, sådan utrymningsväg. Hyresgästen är, sedan Hyresvärden har meddelat behov av utrymningsväg enligt denna punkt, skyldig att hålla utrymningsvägar fria och olåsta.

12 AVBROTT OCH STÖRNINGAR

- 12.1 Utöver vad som regleras i punkt 21 i Formuläret gäller följande vad avser avbrott och störningar. Tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, ventilationsluft, elektricitet och dylikt berättigar inte Hyresgästen till påföljd för hinder och men i nyttjanderätten. Hyresvärden äger vidare rätt att i Lokalen framdra, underhålla och reparera ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet, tele- och datakommunikation och dylikt. Det åligger dock Hyresvärden att, när så är påkallat, i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetet ska utföras. Hyresvärden ska verka för att eventuella störningar med anledning av sådana arbeten begränsas.
- 12.2 Hyresgästen är medveten om att det kommer att förekomma arbeten inom Fastigheten vilka kan komma att påverka Hyresgästens verksamhet. Sådana störningar accepteras av Hyresgästen och utgör inte en brist i Lokalen.

13 SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN

- 13.1 Utöver vad som regleras om ansvar för skada i Formuläret punkterna 33 (försäkringar) och 34 (yttre åverkan) samt i övrigt i Hyresavtalet ska följande gälla.
- 13.2 Hyresgästen ansvarar för skador enligt vad som följer av 12 kap. jordabalken eller annan lag. För skador Hyresgästen ansvarar ska Hyresgästen, oavsett vad som i övrigt regleras om t.ex. underhållsansvar i Hyresavtalet, bekosta åtgärd (reparation/återställande etc.) om inte Hyresvärden meddelar något annat.
- 13.3 Utöver ansvar enligt punkterna 13.1 och 13.2 ska Hyresgästen, för skada som anges i – iii nedan, oavsett om vårdslöshet eller försummelse föreligger, upp till ett belopp om tio (10) prisbasbelopp per skada, ersätta Hyresvärden med det högre beloppet av skadan eller, i förekommande fall, Hyresvärdens självrisk i aktuellt försäkringsärende (för tydlighets skull noteras att någon beloppsbegränsning inte gäller om Hyresgästen är ansvarig för skada enligt någon av punkterna 13.1 eller 13.2).
- i. Skada på Lokalen, eller
- ii. skada inom Fastigheten som uppkommit på grund av, eller som en direkt följd av,

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

brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens personal, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning, eller

- iii. skada inom Fastigheten som orsakats av Hyresgästen eller Hyresgästens egendom, personal, uppdragstagare, besökande och likställda.

14 FÖRSÄKRINGAR

14.1 Hyresvärden ska hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad.

14.2 Det åligger Hyresgästen att teckna och vidmakthålla för Verksamheten anpassade försäkringar. Det åligger i övrigt Hyresgästen att försäkra sina ekonomiska intressen, innefattande t.ex. sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier, personal och annat som finns i Lokalen samt egen glasförsäkring för samtliga till Lokalen hörande fönster och entrédörrar. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran framlägga gällande försäkringsbrev.

15 ÄNDRINGAR I LOKALEN

15.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta ombyggnation eller förändringar av Lokalen utan att Parterna ingått en skriftlig överenskommelse härom. Av överenskommelsen ska bland annat framgå huruvida åtgärden medför återställandeskyldighet för Hyresgästen. Ingås ingen skriftlig överenskommelse avseende återställandeskyldigheten ska åtgärderna medföra återställandeskyldighet för Hyresgästen.

15.2 Om Hyresgästen i enlighet med bestämmelser i Hyresavtalet eller efter överenskommelse med Hyresvärden utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende Lokalen ska Hyresgästen i god tid innan sådana arbeten påbörjas tillhandahålla Hyresvärden erforderliga lagakraftvunna bygglov och andra tillstånd tillsammans med eventuella byggvarudeklarationer avseende de produkter och material som tillförs Lokalen. Hyresgästen ska vidare samråda med Hyresvärden i frågor om material, teknisk utrustning m.m. som tillförs Lokalen genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation. Hyresgästen svarar för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande normer, myndigheters råd, författningar och Hyresavtalet i övrigt. Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresvärdens godkännande befriar dock inte Hyresgästen från dennes ansvar enligt denna punkt 15. Hyresvärden ska kallas till eventuella byggmöten och slutbesiktningar. Hyresgästen ska tillse att arbetsmiljölagens och tillämpliga föreskrifter rörande byggarbetsmiljö uppfylls vid arbeten i Lokalen. Efter utfört arbete ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden

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

uppdaterade relationsritningar samt skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt injusterings- och mätprotokoll.

- 15.3 Om inte annat skriftligen överenskommits ansvarar Hyresgästen för skötsel, drift, underhåll och utbyte avseende de installationer som tillförts Lokalen genom av Hyresgästen utfört ändringsarbete.
- 15.4 Hyresgästen svarar för att ändrings- och inredningsarbeten inte skadar eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden eller tredje part.
- 15.5 På Hyresgästens begäran kan Hyresvärden pröva om eventuella ombyggnationer av Lokalen ska bekostas av Hyresvärden. Hyresgästens begäran om sådant s.k. investeringstillägg ska vara skriftlig och innehålla information om den begärda ombyggnationen. Överenskommelser mellan Hyresvärden och Hyresgästen om investeringstillägg ska vara skriftliga och innebära att Hyresvärden ersätter Hyresgästens kostnader för genomförandet av ombyggnationen, samtidigt som Hyresgästen periodiserat erlägger ett separat reglerat hyrestillägg. Sådant hyrestillägg ska i sin helhet förfalla till betalning för det fall Hyresavtalet upphör att gälla innan investeringstillägget till fullo är betalt av Hyresgästen. Detta gäller oavsett anledning till att Hyresavtalet upphör att gälla.
- 15.6 För det fall Hyresgästen inte utför det som åligger Hyresgästen enligt denna punkt 15 äger Hyresvärden utföra sådan åtgärd på Hyresgästens bekostnad.

16 SKYLTAR

- 16.1 Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresgästens samtycke uppmontera skyltar, markiser etc. på Fastighetens fasad eller tak. Det totala antalet skyltar samt dess storlek och placering ska bestämmas i samråd med och slutligt godkännas av Hyresvärden innan uppmontering. Det åligger Hyresgästen att vid varje tidpunkt inhämta och bekosta bygglov och andra eventuella myndighetstillstånd för uppmontering av skylt m.m. på Fastighetens fasad eller tak.
- 16.2 Hyresgästen ansvarar för att Hyresgästens skyltar och övrig utrustning är monterade på sådant sätt att de inte utgör någon risk för skada på person eller egendom. Inträffar skada på person eller egendom ansvarar Hyresgästen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning därav.
- 16.3 Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på Fastigheten. Hyresgästen svarar för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

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

17 PARKERING

På eller i anslutning till Fastigheten finns parkering för bilar. Driften av parkeringsplatserna sköts av extern operatör. Hyresgästen hänvisas till den externa operatören för hyra av parkeringsplatser och är medveten om att Hyresvärden varken garanterar plats eller pris för sådan hyra.

18 INFORMATION

Utöver vad som annars följer av Hyresavtalet ska parterna till varandra tillhandahålla sådana uppgifter om t.ex. hållbarhetsarbete, mediaförbrukning etc. som är nödvändiga för att respektive Part ska kunna fullgöra åliggande som följer av lag eller föreskrifter, krav från försäkringsbolag eller finansinstitut eller annars för att Part ska kunna uppfylla standarder på marknaden eller erhålla certifieringar. Uppgifterna ska tillhandahållas senast inom en (1) månad efter begäran eller så snart det kan ske.

19 SKYDDSFÖRESKRIFTER

19.1 Hyresgästen förbinder sig att:

- (i) omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta till Hyresvärden enligt, i förekommande fall, Hyresvärdens vid var tid gällande rutiner för felanmälan;
- (ii) inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till Lokalen eller Fastigheten;
- (iii) förvara brandfarliga varor på därför avsedd plats; samt
- (iv) tillse att tillåtna förvaringsmängder för olika klasser inte överskrids.

19.2 Hyresgästen ska vid bedrivande av sin Verksamhet i Lokalen iaktta sundhet, ordning och gott skick inom Lokalen och Fastigheten. Därvid åligger det Hyresgästen att ansvara för erforderlig tillsyn av Lokalen samt på bästa sätt vidta de åtgärder som behövs för att verksamheter i samma byggnad och i byggnader på omkringliggande fastigheter inte störs på något sätt av den av Hyresgästen i Lokalen bedrivna Verksamheten. Hyresgästen ansvarar för alla eventuella ersättningsanspråk och åtgärder i anledning av störningar m.m. som Hyresgästens Verksamhet orsakar. Hyresgästen ansvarar även för att god ordning upprätthålls av dennes gäster och personal.

19.3 Rökning är inte tillåten inom Lokalen eller Fastigheten.

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

- 19.4 Hyresgästen ska vid driften av Verksamheten upprätthålla god ordning bland nyttjare och besökare inom Lokalen och Fastigheten samt i dess omgivning i övrigt samt vidta de åtgärder som skäligen kan begäras för att dess besökare, grannar och annan tredje part inte störs av rop, buller, lukt, rök, ljus, ljud eller liknande. Hyresgästen svarar för berättigade ersättningsanspråk i anledning av sådana störningar.

20 AVFLYTTNING

- 20.1 Vid avflyttning ska Lokalen vara väl städad och Hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör Hyresgästen. Om till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande), Lokalen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnad för borttagning och bortforslande.
- 20.2 Vidare ska Hyresgästen vid avflyttning, om inte annat överenskommits, åtgärda skador på Lokalen och återställa Lokalen i godtagbart skick. Bedömningen av om Lokalen återställts i godtagbart skick ska ske med beaktande av tillåtet normalt slitage av Lokalen samt med hänsyn tagen till Hyresgästens ansvar för drift, underhåll och utbyte enligt Hyresavtalet.
- 20.3 För det fall Hyresvärden så begär ska en avflyttningsbesiktning med avseende på vad som regleras i punkterna 20.1-20.2 ovan genomföras av Lokalen. Besiktningen ska protokollföras och brister noteras. Eventuella brister som anges i protokollet ska återställas av Hyresgästen för att Lokalen ska anses vara i godtagbart skick.
- 20.4 För det fall Hyresgästen inte återlämnar Lokalen i godtagbart skick äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa Lokalen till sådant godtagbart skick.
- 20.5 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen.
- 20.6 Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga nycklar och passerkort som tillhör Lokalen/Fastigheten.
- 20.7 I god tid inför Hyresgästens avflytt från Lokalen (eller del därav) äger Hyresvärden rätt att på för ändamålet lämpliga tider visa upp Lokalen för potentiellt ny hyresgäst.
- 20.8 För tydlighets skull noteras att vad som i denna punkt avser Hyresgästens avflytt från *Lokalen* även gäller, när så är aktuellt, för Hyresgästens avflytt från *del av Lokalen*.

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

21 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

22 ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen har varken rätt att upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand eller överlåta Hyresavtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Hyresavtalet om inte annat följer av lag.

23 FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att, mot den vid varje tid utgående hyran inklusive tillägg, kvitta eventuella motfordringar, vilka inte är hänförliga till hyresförhållandet, som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande.

24 FORCE MAJEURE

- 24.1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sina åtaganden enligt Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet förhindras på grund av krig, upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, allvarlig smittspridning, epidemi, naturkatastrof, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över eller inte kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.
- 24.2 Hyresvärdens frihet från fullgörande och skadeståndsansvar enligt punkt 24.1 gäller även för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet endast kan ske till en kostnad som väsentligen överstiger vad Hyresvärden kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.

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

Dessa Särskilda Bestämmelser har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

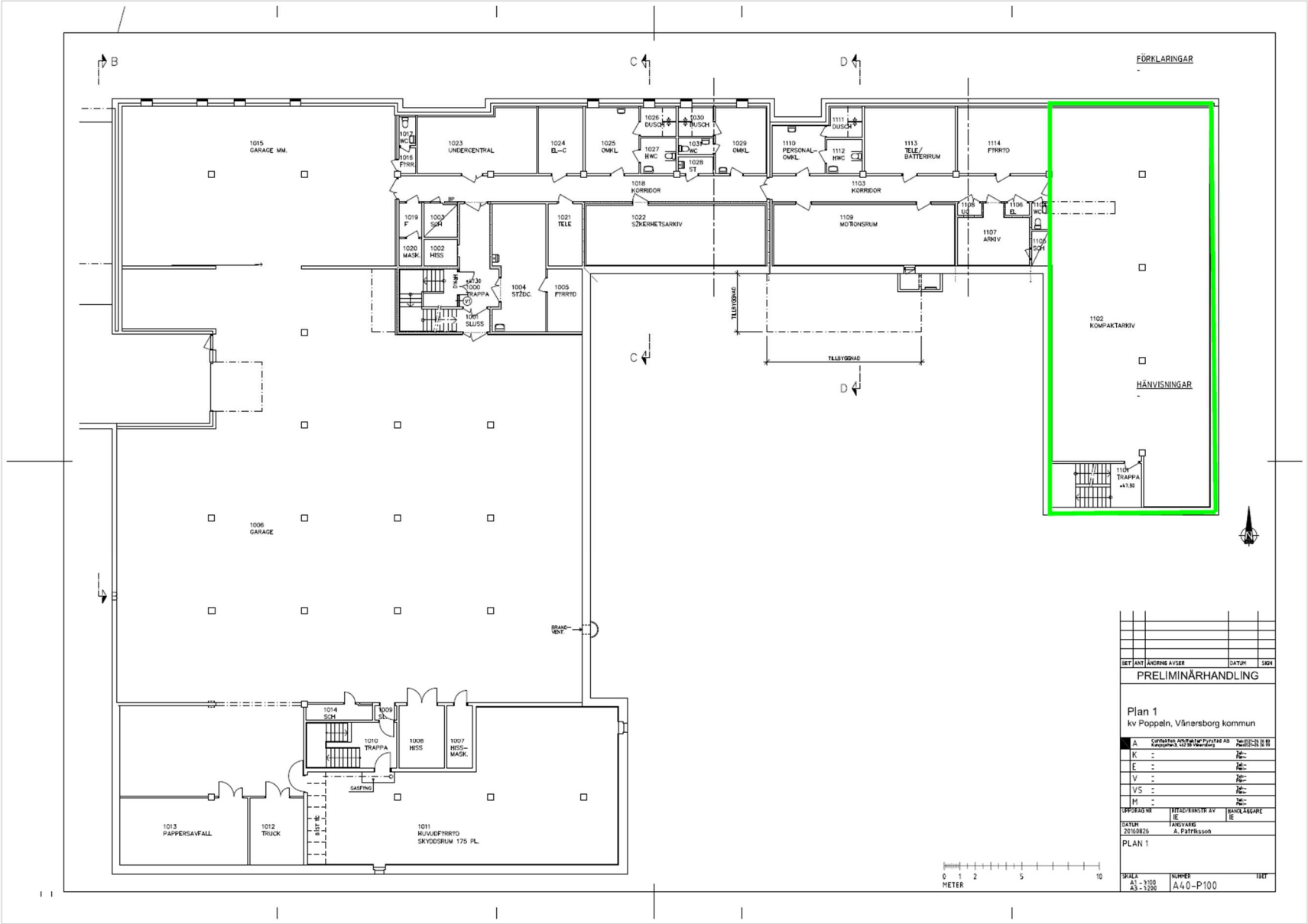
VÄNERSBORG KOMMUN

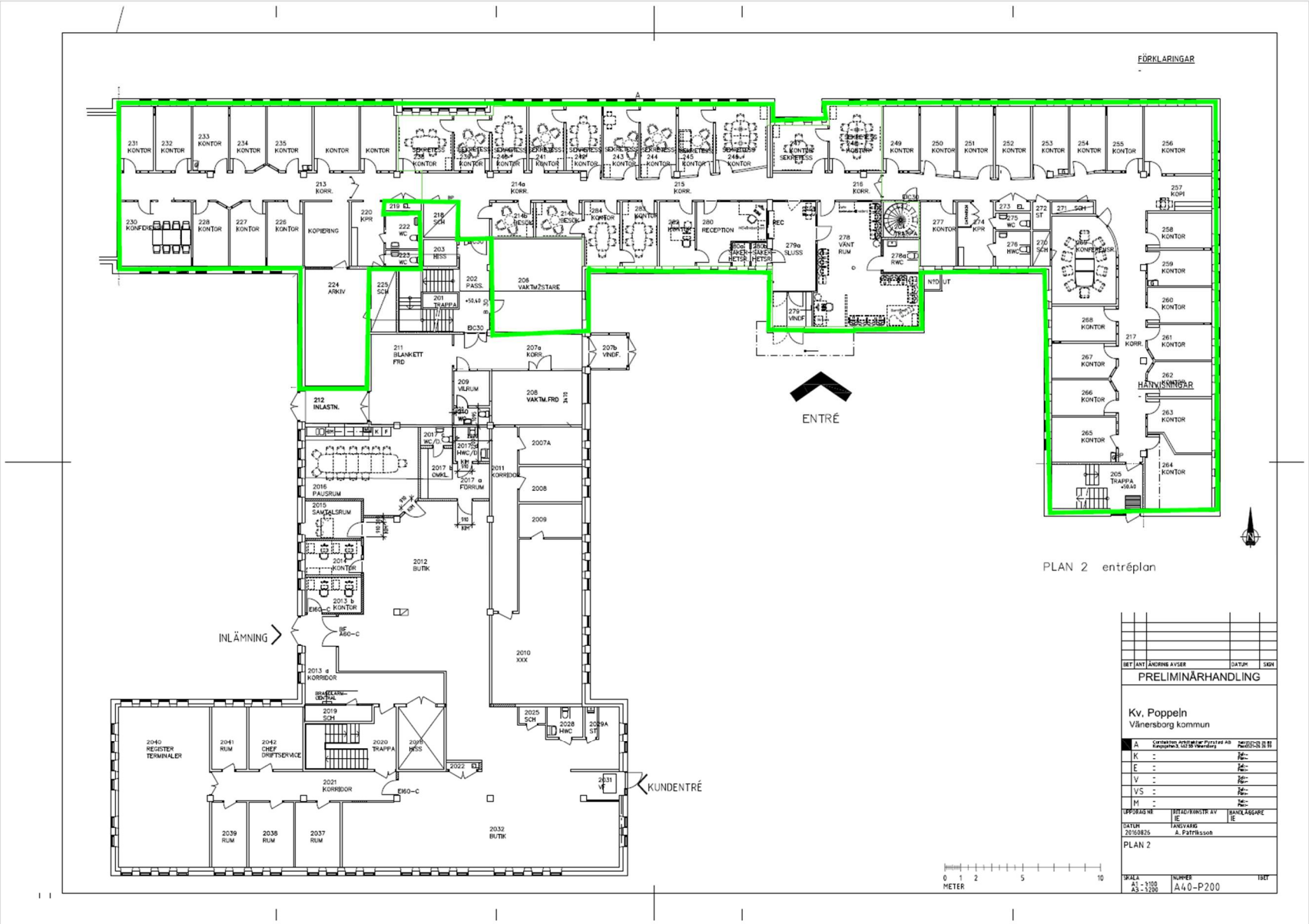
Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

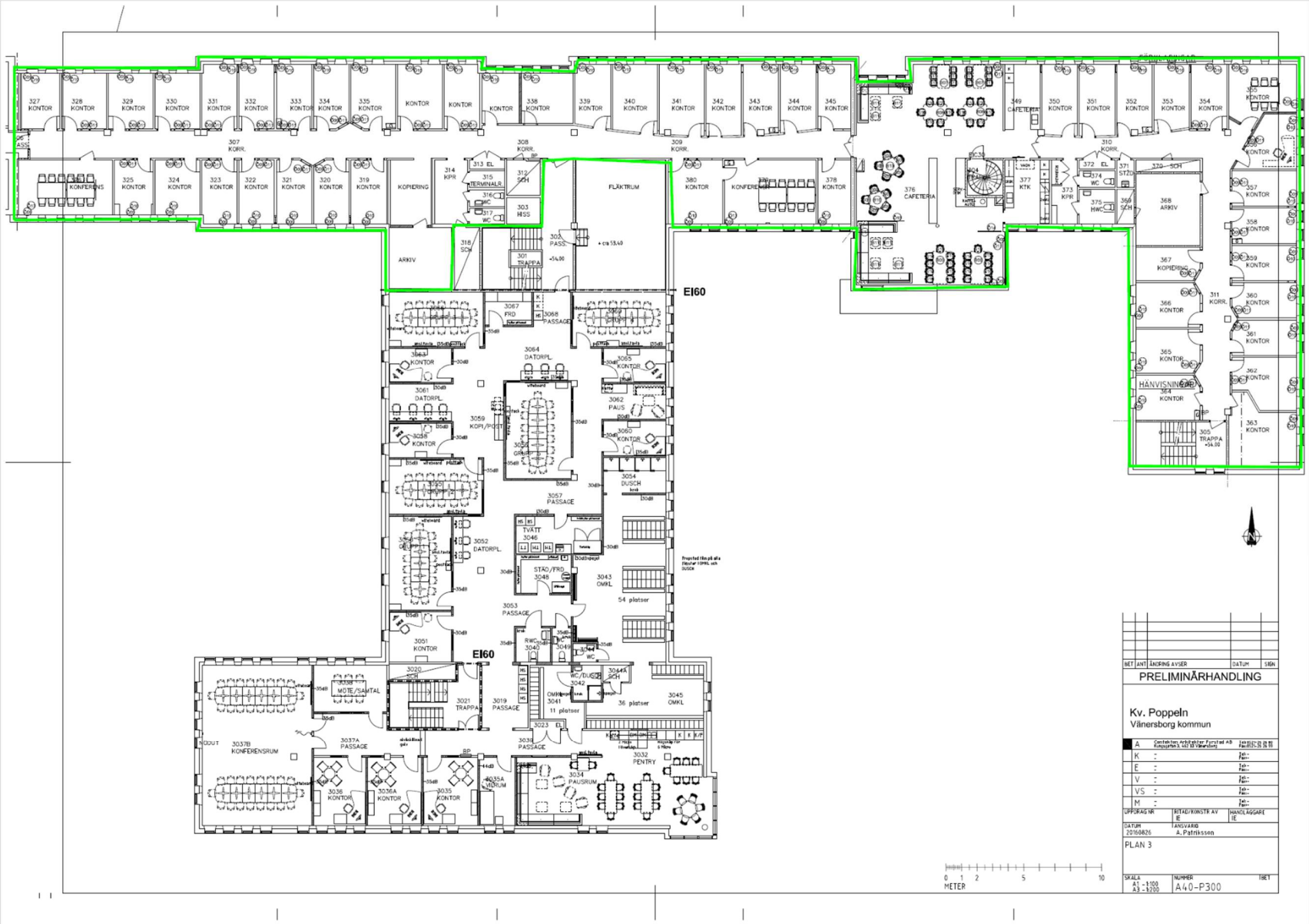
Signature reference: 98e96e3a-d704-4bc3-b7d2-3b89cd7c1734

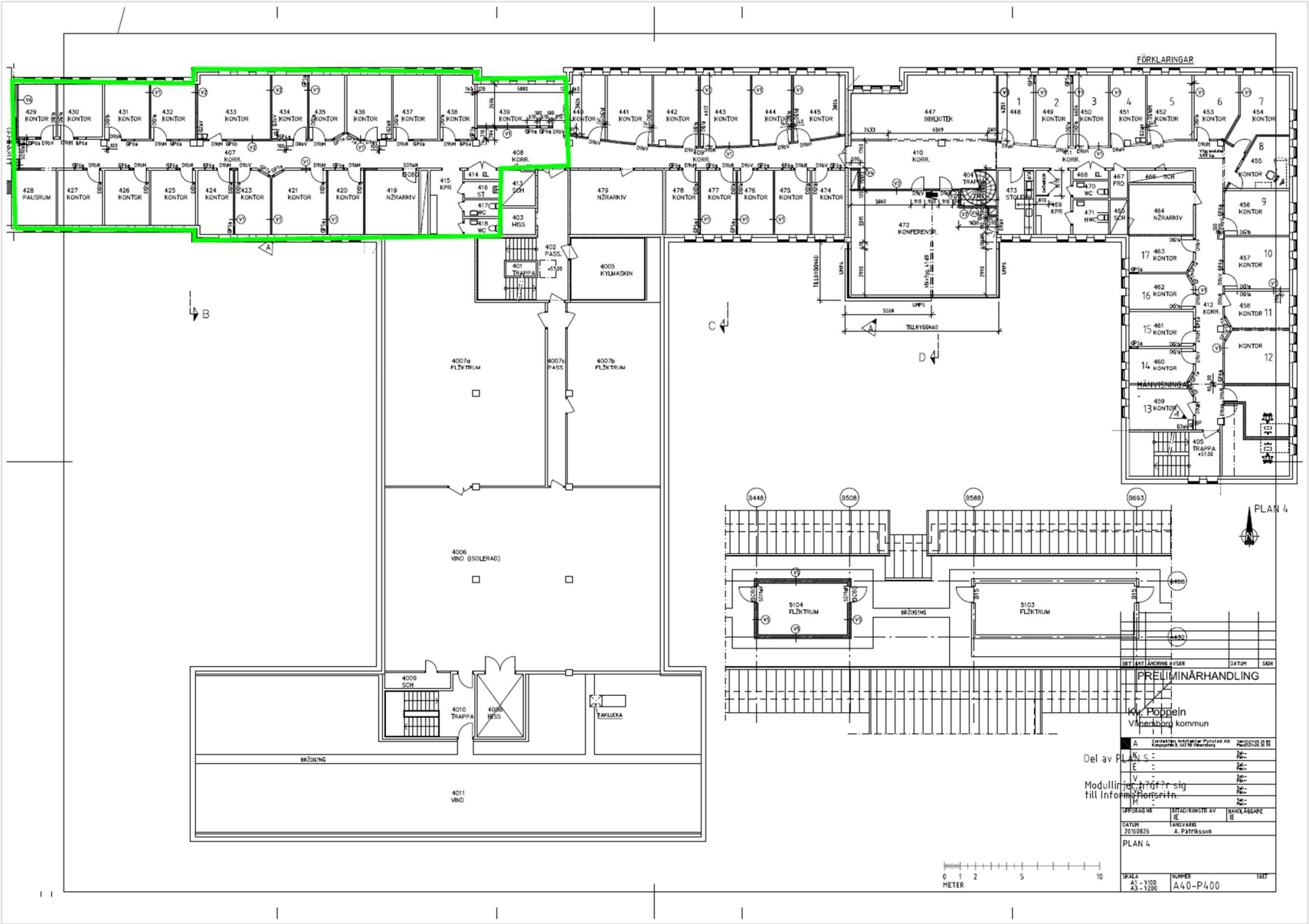
Hyresavtal: 2461-1021
Hyresvärd: STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB
Hyresgäst: VÄNERSBORG KOMMUN

BILAGA 2









GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL

Fördelningen baseras på definitioner i AFF15 och avser drift av mediaförsörjningssystem, tillsyn och skötsel samt underhåll av och eventuellt utbyte som ersättning för befintlig komponent.

Skador: Hysesgästen ansvarar för alla former av skador mot eller inom hysesobjektet.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning samt rapportering av eventuella avvikelser/brister.

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. I skötsel ingår även status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet.

Felavhjälpande underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa en funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Med oförutsett avses att det inte är möjligt att förutse vilket förvaltningsobjekt som drabbas av funktionsnedsättningen eller tidpunkten för denna. Felavhjälpande underhåll indelas i akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Det utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapportering eller larm.

Planerat underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

Förkortningar som används:

HV = Hysesvärd

HG = Hysesgäst

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
1	Utvändiga anläggningar						
	Trädgårdsanläggning/ Vegetationsytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Markbeläggningar inkl. hantering av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fast utrustning på tomtmark	HV	HV	HV	HV	HV	
	Bilparkeringsplatser	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s egna skyltar
	Utrymmen för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
2	Byggnad utvändigt						
	Yttertak, skärmtak inkl. borttagning av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fönster, fönsterdörrar	HV	HG	HG	HV	HV	Avser lokal
	Entréer, portar inkl. dörrautomatik	HV	HV	HV	HV	HV	Avser trapphus
3	Byggnad invändigt						
	Byggnadsstomme	HV	HV	HV	HV	HV	
	Brandavskiljande dörrar	HV	HG	HV	HV	HV	
	Undertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Lås, låscylindrar, elslutbleck inkl. nycklar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser innerdörrar
	Ytskikt, golv	HV	HG	HG	HV	HV	Golvård utföres minst 1ggr/år av HG
	Ytskikt, innertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Ytskikt, innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	
	Glas i dörrar, fönster och innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Kontorsinredning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Fastighetsanknutna driftutrymmen	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fastighetsanknuten utrustning (byggnadsinventarier)	HV	HV	HV	HV	HV	
	Verksamhetsknuten utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Persiennor i förekommande fall	HG	HG	HG	HG	HG	
	Vitvaror	HV	HG	HG	HV	HV	
	Entréer invändigt	HV	HG	HG	HV	HV	
	Trapphus	HV	HV	HV	HV	HV	
4	VA-, VVS-, Kyl- och Processmediesystem						
	Tappvattensystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HV	Droppande kranar eller rinnande WC anmäls av HG
	Tvättställ och WC-stolar inkl. vattenlås	HV	HG	HG	HV	HV	HG ansvarar för rensning vattenlås
	Avloppsvattensystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	Inom lokal
	Värmesystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Luftbehandlingssystem	HV	HV	HV	HV	HV	Don rengöres av HG
5	Elsystem						
	Belysningssystem						
	Allmänbelysning, lokal	HV	HG	HG	HV	HV	Avser fasta armaturer
	Miljöbelysning, lokal	HG	HG	HG	HG	HG	Avser nedpendlade armaturer m.m.
	Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s skyltar

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Nödbelysning	HV	HG	HG	HV	HV	Avser nödutgångs- skylt inom lokal
6	Tele- och datasystem						
	Inbrottslarm m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
	Tele- och datakommunikationssystem	HG	HG	HG	HG	HG	HV ansvarar för inkommande fiber fram till datarack
	Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	
	TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG tecknar eget abonnemang
7	Transportsystem						
	Anläggning för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
8	Styr- och övervakningssystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Övrig gränsdragning						
	Lokalvård inom lokal		HG	HG			
	Trappstädning		HV	HV			

Denna Gränsdragningslista har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifierat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1021

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 833 912 ska 100 %
eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalexindex med 2020 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2025.

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

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 intas anvisningar gällande för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Hyresgäst Vänersborg kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Maria Lidström	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 bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

En stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/m², 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 indextalet sker då 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 framtänkta 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.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastalet som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Detta sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning.

$$415,51/335,92 \times 100 = 123,69$$

Det bastalet som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 2461-1021	Fastighetsbeteckning Poppeln 7
Hyresvärd	Namn Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Personnr/orgnr 559063-5719
Hyresgäst	Namn Vänersborg kommun	Personnr/orgnr 212000-1538
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 hyresvärdens 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 33,9 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 131 203 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. Lokals 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 betala hyresbelopp som 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: Byggnadens area: 7 532 kvm Lokalens area: 2 550 kvm $2\,550 / 7\,532 = 0,338$ motsvarande 33,9 procent	
Underskrift	På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärdens namn Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Hyresgästens namn Vänersborg kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande Maria Lidström	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 signaturstämplat.	

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 hyresgästens 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 medvisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen har och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara förhållandevis stabil 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 (sm hyreshuset, 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. I det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var i 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 alltså 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.

Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Personnr/orgnr 559063-5719
E-post info@stenvalvet.se	Telefon 08-508 942 50

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärderna behandlar alltid personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande dataskyddsförordning och annan tillämplig dataskyddslagstiftning. I det här dokumentet finns viktig information om hur vi behandlar personuppgifter om hyresgäster som kan vara antingen enskilda näringsidkare eller fysiska personer och om kontaktpersoner till hyresgäster som är juridiska personer. Din integritet är viktig för oss och vi uppmanar därför dig att läsa igenom dokumentet noggrant.

Om hyresvärderna är en juridisk person ansvarar representant för hyresgästen att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig m.m.

Hyresvärderna är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som hyresvärderna själv utför eller som annan utför för hyresvärdens räkning. Det innebär att hyresvärderna ansvarar för de personuppgifter som hyresvärderna samlar in och använder. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss, och i förekommande fall dataskyddsombudet, enligt nedan.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (en registrerad). Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter om dig i egenskap av kontaktperson och hyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan omfatta t.ex. namn, personnummer, titel, e-postadress, telefonnummer och adress samt information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för att erlägga hyra för lokalen.

Hur samlar vi in personuppgifterna?

Vi samlar vanligtvis in information från dig som representant/kontaktperson för lokalhyresgästen alternativt direkt från dig som lokalhyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson). Vi kan även samla in uppgifter från tredje man såsom kreditupplysningsföretag.

För vilka ändamål och på vilken rättslig grund behandlar vi dina personuppgifter?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Teckna hyresavtal. Behandlingen av personuppgifter sker med stöd av den rättsliga grunden avtal.
- Administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller fysisk person sker behandlingen med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller privatperson sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Fastställa, göra gällande eller försvara eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. Den rättsliga grunden för sådan behandling är avtal.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till samt till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. Detta görs med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer. Den rättsliga grunden för sådan behandling är berättigat intresse.

Vilka delar vi personuppgifter med?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT- tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag).

Vi tillåter inte tredjepartsleverantörer som är personuppgiftsbiträden att behandla dina personuppgifter för sina egna ändamål. Vissa tredje parter kan vara etablerade utanför EU/EES och i de fallen vidtar vi åtgärder för att se till att adekvat säkerhet finns på plats så att dina rättigheter gällande dataskydd fortsätter att vara skyddade. Sådana åtgärder innefattar att Europeiska Kommissionen har bedömt att det land där mottagaren av uppgifterna finns har en adekvat skyddsnivå för personuppgifter eller att adekvata kontraktuella skyldigheter åvilar mottagaren. Med kontraktuella skyldigheter avses att vi och den tredje parten har ingått avtal om överföring av personuppgifter genom användning av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler (standard contractual clauses). Du kan ta del av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar i lokalen, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Hur länge sparar vi personuppgifter?

- ☒ Hyresvärderna sparar personuppgifter till dess att uppgifterna inte längre behövs eller anses vara inaktuella. Hyresvärderna sparar endast personuppgifter som är nödvändiga för att uppfylla det ändamål som de samlades in för.

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmälde annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas i två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta. Detta innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresförringar, kommer vi att spara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misshandelsakt, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört. Uppgifter om dig som finns i vårt bokföringsmaterial kommer vi att spara i sju år inklusive innevarande räkenskapsår.

- ☐ Vi omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. Det innebär att vi bevarar allmänna handlingar i vårt arkiv. Allmänna handlingar är handlingar som skickas in till oss eller handlingar vi själva upprättar, t.ex. hyresavtal, brev och intyg. Vi gillar allmänna handlingar och uppgifter i handlingar enligt separat dokumenthanteringsplan.

Registrerades rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Som registrerad har du flera rättigheter vilka listas nedan. Om du vill göra gällande någon av dina rättigheter kan du alltid kontakta oss via kontaktuppgifterna som återfinns längst upp i detta dokument. Du kan läsa mer om dina rättigheter på Integritetsskyddsmyndighetens (IMY) webbplats www.imy.se.

- **Rätt till information och tillgång:** Du har rätt att få information om ifall vi behandlar personuppgifter om dig. Du har rätt att utan kostnad få en kopia på dina personuppgifter, ett k.k. registerutdrag
- **Rätt till rättelse:** De personuppgifter som hyresvärden behandlar om dig ska vara korrekta och fullständiga. Vi är därför skyldiga att på din begäran rätta eller komplettera uppgifter om dig som du anser vara felaktiga, ofullständiga eller missvisande.
- **Rätt till radering:** Du har i vissa fall rätt att få dina personuppgifter raderade. Detta gäller t.ex. om personuppgifter inte längre är nödvändiga för oss att behandla för det syfte som de samlades in för. Det gäller också om du har invänt mot att personuppgifterna behandlas baserat på vårt berättigade intresse och den saknas berättigade skäl som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. Du har även rätt att få personuppgifterna raderade om du har behandlats på ett olagligt sätt. Om hyresvärden har en rättslig förpliktelse att behandla personuppgifterna kommer dessa inte att raderas även om någon av ovanstående situationer föreligger. Uppgifterna kommer inte heller att raderas om vi behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.
- **Rätt till begränsning:** Du har i vissa fall rätt att begära att behandlingen av dina personuppgifter begränsas, t.ex. om du anser att uppgifter om dig är felaktiga och du har begärt rättelse av uppgifterna. Medan frågan utreds kan du också begära att behandlingen av uppgifterna begränsas. Du kan även begära begränsning i de fall behandlingen av personuppgifterna är olaglig men du motsätter dig att personuppgifterna raderas. Behandlingen av personuppgifterna kan också begränsas i de fall vi inte längre behöver personuppgifterna men du behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk. Du kan slutligen begära begränsning i de fall du har invänt mot en behandling som baseras på den rättsliga grunden berättigat intresse under den tid vi arbetar med att kontrollera om vårt intresse väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. För det fall att behandlingen har begränsats enligt någon av situationerna ovan får vi endast, utöver självalagringen, behandla uppgifterna för att fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk, för att skydda någon annans rättigheter eller för att du har lämnat ditt samtycke.
- **Rätt till dataportabilitet:** Du har rätt att få dina personuppgifter överförda till en annan personuppgiftsansvarig under vissa omständigheter (s.k. dataportabilitet). Dataportabilitet är tillämpligt om du har samtyckt till att lämna dina personuppgifter eller om vi behandlar dina personuppgifter baserat på den rättsliga grunden att fullgöra avtal. Uppgifter förs endast över om det är tekniskt möjligt.
- **Rätt att invända:** Du har rätt att invända mot att hyresvärden behandlar personuppgifter om dig om vi gör det med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse. Om vi inte kan visa att det finns tvingande berättigade skäl att fortsätta att behandla personuppgifterna som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade kommer vi att upphöra med behandlingen. Vi får dock alltid fortsätta att behandla uppgifterna för att fastställa, utöva eller försvara rättsliga anspråk.

Klagomål

Om du är missnöjd med hur hyresvärden behandlar dina personuppgifter har du rätt att klaga till IMY, som är tillsynsmyndighet för hyresvärdens personuppgiftsbehandling. Du hittar mer information på IMY:s webbplats www.imy.se.

Kontaktinformation

Om du vill utöva någon av dina ovan nämnda rättigheter eller har synpunkter på vår behandling av personuppgifter, var vänlig och kontakta oss. Kontaktuppgifter finns i inledningen av detta dokument.

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1021

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

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.

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

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

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 hyresvärdens 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 andra 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 försämrats 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

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Maria Lidström

☒ 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.

BILAGA TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Hyresvärden och Hyresgästen har enats om följande ansvarsfördelning avseende brandskyddsåtgärder i lokalen. Med ansvar avses skyldighet att utföra drift, skötsel och underhåll av berörd utrustning samt att säkerställa att gällande regler och krav efterlevs.

Förkortningar som används:

HV = Hyresvärd

HG = Hyresgäst

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Utrymningslarm	Inom fastighet			X
Brandlarmanläggning	Inom fastighet	X		
Elrevision	Inom fastighet	X		
Lås och beslag i dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Inom fastighet	X		
Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet	X		
Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet	X		
Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	X		
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	X		
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymning				
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymningsplan			X	

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Brandsläckning och brandskyddsanläggningar				
Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	

Denna Bilaga till klausul om brandskydd har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr

2461-1021

Fastighetsbeteckning

Poppeln 7

2. Hyresvärd

Namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/Orgnr

559063-5719

3. Hyresgäst

Namn

Vänersborg kommun

Personnr/Orgnr

212000-1538

4. Instruktioner

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet åtföljs med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.

5. Avsiktsförklaring

Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.

☐ Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Information ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t.ex. solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av utrymme och andra faciliteter t.ex. samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum mm
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering

☐ Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.☐ Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.☐ Senast den ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmäkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

☐ Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för ☐ kylning ☐ uppvärmning☐ från tillträdet ☐ snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast datumet☐ Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som försör fastigheten med energi från☐ sol ☐ vind ☐

9. Datainsamling och informationsutbyte

Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom analys av totalförbrukning.

☐ verksamhetsel (hyresgästens) ☒ fastighetsel (lokalens andel) ☒ fjärrvärme ☐ fjärrkyla☐ Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) ☒ vatten (hyresgästens) ☐ återvinning och avfall ☐☐ Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

Hyresgästens
lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

☒ verksamhetsel ☐ fastighetsel ☐ fjärrvärme ☐ fjärrkyla ☐ vatten ☐ avfall ☐

Informationen lämnas

☒ genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var 12 :e månad

☐ genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning.

Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö-
klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-
uppföljning

☒ Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-
anpassningar

Miljöbänsyn ska tas vid materialval. Återbruk, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimtmål för ombyggnationer.

☒ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas.

Materialdatabas

Byggsvarubedömningen

☐ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal ska dokumenteras.

☒ Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning
och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

☒ Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

☒ Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

☐ Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte köpa inte certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid
underhåll, skötsel och
drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och miljöansvarighet i lokalen ta miljöbänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöbänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter
och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

☒ cykelparkering ☐ omklädningsrum ☐ gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

☐ gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten ☐ laddningsplatser för elektriska fordon

15. Övriga
avtalspunkter

☐ Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

Namnförtydligande

☒ Avtalsbilagan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av bilagan med tillhörande signaturcertifikat.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	559063-5719

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Vänersborg kommun	212000-1538

Aviseringsadress
Fakturaservice, Box 344, 462 24 Vänersborg

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning
Vänersborg	Poppeln 7

Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Residensgatan 18		2461-1005

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Butiksverksamhet för lyckans second hand

☐ Användningsändamålet har närmare angivits i bifogad specifikation.	Bilaga
---	--------

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2027-01-01	2031-12-31

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 3 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.	Bilaga
---	--------

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Butik	2	329				329
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

Om i kontraktet angiven areatyp avviker från faktisk area medför avvikelser 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 skylt/kåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)
---	--	--	--	--

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor	394 938	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 fastighetsskattklausul.	☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga	5
--	---	--------	---

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	☐	☐	☒	Bilaga 1
VA	☐	☒	☐	Bilaga
Värme	☐	☒	☐	Bilaga
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation	☐	☒	☐	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

6,5 procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 2 667 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 ☐ ombesöks 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) generell 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 inträde kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyresperioden anses vara 4,37 procent.

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

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats avse 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 tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning för 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 skyldig att justera avdragen moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för denna förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom inbetalning på

Plusgiro nr

BankGiro nr

5120-3164

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt rentelagen, 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 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.

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 datakommunikation

- ☐ 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 väja 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 fastighet underhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

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

- ☐ Hyresgästen förbindar 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 9

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekom-bolag 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 byggkostnader eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 7

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 ändringsarbete inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som hyresgästen 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 arbete 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 omalisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

- ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 1

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förläsa 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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

skadvara för skador på grund av överkan 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. Låsordningar

☐ 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 avfallskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden frias sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till en normalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvada, 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

6

39. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga

1

Ritningar

Bilaga

2

Gränsdragningslista

Bilaga

3

Indexklausul, Fastighets-skattelklausul

Bilaga

4,5

Personuppgiftsklausul

Bilaga

6

Brandskyddsklausul, Bilaga till brandskyddsklausul

Bilaga

7,8

Grön bilaga

Bilaga

9

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får skrivas, 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

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☒ Ombud enligt
fullmakt☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövmemark

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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

mellan

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

och

VÄNERSBORGS KOMMUN

Daterat den 2026-05-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	1
2	FORMULÄRET OCH BILAGOR	1
3	VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET	2
4	LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL	2
5	HYRA	2
6	DRIFTSKOSTNADER	2
7	UNDERHÅLL	4
8	FASTIGHETSSKÖTSEL	4
9	MYNDIGHETSKRAV M.M.	5
10	MILJÖ M.M.	5
11	UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL	6
12	AVBROTT OCH STÖRNINGAR	7
13	SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN	7
14	FÖRSÄKRINGAR	8
15	ÄNDRINGAR I LOKALEN	8
16	SKYLTAR	9
17	PARKERING	9
18	INFORMATION	10
19	SKYDDSFÖRESKRIFTER	10
20	AVFLYTTNING	11
21	ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.	11
22	ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE	12
23	FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING	12
24	FORCE MAJEURE	12

1 BAKGRUND

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser ("**Särskilda bestämmelser**") utgör Bilaga 1 till hyresavtal nr 2461-1005 mellan STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB, org.nr 559063-5719 ("**Hyresvärden**") och VÄNERSBORG KOMMUN, org.nr 212000-1538 ("**Hyresgästen**") avseende lokaler inom fastigheten POPPELN 7 ("**Fastigheten**"). Ytor som hyrs ut enligt Hyresavtalet (se definition i punkt 1.4) benämns i det följande "**Lokalen**".
- 1.2 Parterna har tidigare varit bundna av hyresavtal avseende Lokalen.
- 1.3 Parterna har träffat överenskommelse om att det tidigare hyresavtalet ska upphöra och ersättas av detta hyresavtal, i enlighet med vad som framgår av Hyresavtalet och tillhörande bilagor.
- 1.4 Hyresvärden och Hyresgästen benämns i det följande "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".
- 1.5 Fastighetsägarnas formulär 12B.3 benämns i det följande "**Formuläret**". Formuläret tillsammans med nedan angivna bilagor benämns i det följande "**Hyresavtalet**".

2 FORMULÄRET OCH BILAGOR

- 2.1 Följande bilagor ingår i Hyresavtalet:

Bilaga 1	Särskilda bestämmelser
Bilaga 2	Ritningar m.m.
Bilaga 3	Gränsdragningslista
Bilaga 4	Indexklausul
Bilaga 5	Fastighetsskatteklausul
Bilaga 6	Personuppgiftsklausul
Bilaga 7	Brandskyddsklausul
Bilaga 8	Bilaga till brandskyddsklausul
Bilaga 9	Grön bilaga

Formuläret och bilagorna kompletterar varandra. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall bilagorna sinsemellan innehåller motstridiga uppgifter ska bilagorna äga företräde i ovan angiven ordning.

- 2.2 Endast de handlingar som förtecknas ovan utgör del av Hyresavtalet. Inget innehåll i diskussioner, korrespondens eller andra uppgifter, varken muntliga eller skriftliga, som

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

föregått undertecknandet av Hyresavtalet ingår i Parternas avtal i den mån det inte uttryckligen förts in i handling som anges i förteckningen ovan eller i senare tilläggsavtal till Hyresavtalet.

- 2.3 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen.

3 VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

- 3.1 Hyresavtal nr 156-131,01 daterat den 12 juli 2013, ska upphöra att gälla i sin helhet per den 31 december 2026.

Från och med den 1 januari 2027 ska detta hyresavtal nr 2461-1005 ersätta nämnda hyresavtal och uteslutande reglera Parternas rättigheter och skyldigheter avseende upplåtelsen av Lokalen.

4 LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL

- 4.1 Lokalen omfattar ca 329 kvm och har i huvudsak den utformning som framgår av bilaga 2, Ritningar. Hyresvärden tillhandahåller Lokalen i befintligt skick.
- 4.2 Lokalen ska användas för kontor ("Verksamheten"). Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål.
- 4.3 Beskrivningen av Lokalen och Fastigheten i Hyresavtalet inskränker inte Hyresvärdens rätt att vidta mindre ändringsåtgärder inom Lokalen och Fastigheten som är nödvändiga av tekniska skäl (t.ex. på grund av byggnadstekniska skäl). Ändringar på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter inskränks inte heller. Sådana ändringar ska föregås av information till och samråd med Hyresgästen innan val av lösning sker varvid skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål.

5 HYRA

För tydlighets skull noteras att med hyra avses i Formuläret angiven bashyra samt samtliga hyrestillägg som följer av Hyresavtalet.

6 DRIFTSKOSTNADER

- 6.1 Utöver media för vilka Hyresgästen enligt Formuläret antingen i) har eget abonnemang, eller ii) som ingår i hyran, gäller följande.

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

- 6.2 Hyresgästen ska teckna eget abonnemang för el till Lokalen. I den mån Hyresgästen inte får teckna eget abonnemang ska Hyresvärden teckna abonnemang. Rörliga och fasta kostnader för abonnemang och förbrukning samt skatt och administrativa avgifter faktureras då Hyresgästen som tillägg till hyran.

El

Hyresgästen ska erlägga ett preliminärt schablonbelopp i förskott motsvarande uppskattad kostnad om 17 859 kronor per år för el. Därefter sker avräkning i efterskott varje år. Schablonbeloppet ska så snart det kan ske justeras så att det motsvarar närmast föregående års faktiska kostnad (ökad med ersättning för Hyresvärdens administration). För det fall Hyresgästens kostnad för faktisk förbrukning och Hyresvärdens självkostnader (inklusive ersättning för Hyresvärdens administration) för tillhandahållandet av relevant media överstiger eller understiger det av Hyresgästen i förskott erlagda schablonbeloppet ska Hyresgästen erlägga betalning för den överskjutande delen eller erhålla en hyresreduktion.

Avfall

- 6.3 Hyresgästen ska på egen hand och egen bekostnad svara för förvaring, hantering och borttransport av avfall som genereras i Verksamheten. Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för Hyresvärden eller tredje part. Hyresgästen förbinder sig i övrigt att följa lagar, förordningar, föreskrifter och Hyresvärdens vid var tid gällande regler för avfallshantering, exempelvis avseende källsortering och logistik.
- 6.4 Hyresvärden samordnar borttransport av avfall från flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Fördelningen av kostnaden är baserad på aktuella hyresförhållanden, vilket innebär att vakanta lokaler inte är inkluderade i beräkningen. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, erlägga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska för närvarande anses vara 6,5 % procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 2 667 kronor per år. Andel och belopp kan komma att justeras.

Övrigt

- 6.5 För ventilation som Hyresvärden enligt Hyresavtalet tillhandahåller Lokalen gäller följande. Ventilation tillhandahålls inom normala drifttider helgfria vardagar klockan 07.00 – 18.00.
- 6.6 För det fall Hyresvärden installerar solcellsanläggning (eller annan liknande energiförsörjande anläggning) inom Fastigheten och el från sådan anläggning tillhandahålls Lokalen ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för förbrukning av sådan el på motsvarande sätt som

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

reglerats ovan i denna punkt 6 avseende el. Hyresgästen ska således förvärva el från Hyresvärden producerad av anläggningen för ett pris motsvarande det pris som varit aktuellt om den tillhandahållna elen istället förvärvats från tredjeman.

- 6.7 Lokalens mediaförsörjning för vilken Hyresvärden ansvarar enligt Hyresavtalet förutsätter bland annat att Hyresgästen inte frångår maximalt antal personer som får vistas/arbeta i Lokalen, hindrar eller blockerar tekniska lösningar för mediaförsörjningen.
- 6.8 För sådan media Hyresgästen inte har eget abonnemang för äger Hyresgästen inte rätt att utan Hyresvärden skriftliga tillstånd förbruka mer än för Lokalen normal förbrukning av sådan media. Hyresgästen äger inte nyttja kall- eller varmvatten i sin Verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får heller inte installera kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd i enlighet med punkt 15.
- 6.9 Hyresgästen ska teckna egna abonnemang för bredbandstjänster. Hyresgästen bekostar och ombesörjer dragning av ledningar för anslutning till bredbandstjänster. Dragning ska ske till av Hyresvärden utpekade anslutningspunkter.
- 6.10 Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta att Lokalen, innefattande samtliga entrédörrar samt övriga dörrar inom Lokalen, fönster etc., förses med erforderliga passersystem, samt lås-, larm och stöldskyddsanordningar som krävs för bedrivande av Verksamheten. Hyresvärden ansvarar inte i något fall för av tidigare hyresgäst eventuellt kvarlämnat passersystem, lås- och larmanordning. Hyresvärden ansvarar således inte i något fall för skick och funktion av inom Lokalen förekommande passersystem, lås- och larmanordning.

7 UNDERHÅLL

- 7.1 Parternas respektive ansvar samt principer för drift, underhåll och utbyte framgår av Bilaga 3, Gränsdragningslista.
- 7.2 För de fall då Hyresvärden ansvarar för drift, underhåll och/eller utbyte enligt Bilaga 3, Gränsdragningslista, ska Hyresgästen tillse att Hyresvärdens driftpersonal utan oskäligt dröjsmål ges tillträde till de utrymmen inom Lokalen som omfattas av Hyresvärdens nämnda ansvar. Detsamma gäller för eventuella kontroller etc. som Hyresvärden behöver göra av Lokalen och Fastigheten i övrigt.

8 FASTIGHETSSKÖTSEL

- 8.1 Fastighetsskötsel avseende snöröjning- och halkbekämpning, utvändig städning och

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

trapphusstädning samt mark- och trädgårdsskötsel ombesörjs av Hyresvärden.

- 8.2 Hyresgästen godkänner och accepterar att vissa problem med framkomligheten kan förekomma vid extraordinära vädersituationer. Frekvensen på snöröjning och sandning kan variera något beroende på faktorer som är svåra att förutse såsom till exempel hastigt väderomslag. Maskinell snöröjning och sandning av ej inhägnad gårdsplan utförs och bekostas av Hyresvärden. Snöskottning och sandning utanför egna dörrar och portar samt egen inhägnad markyta utförs och bekostas av Hyresvärden.

9 MYNDIGHETSKRAV M.M.

- 9.1 Hyresgästen är ansvarig för att Verksamheten i Lokalen från och med hyrestidens början och under hela hyrestiden bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar och andra myndighetsföreskrifter och att erforderliga tillstånd, besiktningar och dylikt för Verksamheten och Lokalen har erhållits/genomförts och är gällande. Skulle Hyresvärden - till följd av Hyresgästens brott mot sådan bestämmelse, tillstånd eller dylikt, eller till följd av att Hyresgästen använt Lokalen utan erforderliga tillstånd eller dylikt - bli skyldig att betala böter, vite eller annan avgift eller bli skyldig att vidta skyddsåtgärder eller andra åtgärder (t.ex. sanering), ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden tillfullo därför.
- 9.2 Hyresgästen ansvarar, på egen bekostnad, för verksamhetsspecifika myndighetskrav för att Verksamheten ska kunna bedrivas i Lokalen. Hyresvärden ansvarar för att Lokalen på tillträdesdagen uppfyller icke verksamhetsspecifika myndighetskrav i den omfattning som åligger Hyresvärden i egenskap av fastighetsägare. Se även punkt 30 i Formuläret.
- 9.3 Hyresgästen ska före tillträdesdagen inhämta erforderliga tillstånd för Verksamheten.
- 9.4 Om krav från myndighet, Hyresgästens anställda eller deras organisationer föranleder kostnader för Hyresvärden avseende Lokalen eller Verksamheten, ska de ersättas av Hyresgästen om sådant krav i allt väsentligt är grundlöst.
- 9.5 Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av fasta tekniska installationer 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.

10 MILJÖ M.M.

- 10.1 Det åligger Hyresgästen att erhålla och bekosta erforderliga miljötillstånd för Verksamhetens bedrivande i Lokalen. Hyresgästen ska, förutom att följa bestämmelserna i vid varje

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

tidpunkt gällande miljölagstiftning, följa Hyresvärdens, myndigheters och försäkringsbolags vid var tid gällande miljö- och säkerhetsföreskrifter för Fastigheten inklusive föreskrifter avseende hantering av avfall, farligt avfall, kemiska produkter eller avfall som innebär smittorisk. Hyresgästen ska även följa villkoren i eventuella miljötillstånd och informera Hyresvärderna om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

- 10.2 Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös för sådana miljöskador Hyresgästen eller någon som Hyresgästen svarar för orsakat.
- 10.3 Lokalen/Fastigheten får inte användas på sådant sätt att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. För det fall sådana olägenheter ändå uppkommer ska Hyresgästen bekosta och ombesörja eventuella utredningar och nödvändiga efterbehandlingsåtgärder i Lokalen, på Fastigheten eller annan fastighet som påverkats.
- 10.4 Hyresgästen ska samråda med Hyresvärderna om Hyresgästen avser att hantera brandfarliga eller explosiva varor med särskilda krav på förvaring.
- 10.5 För det fall föreläggande eller krav på vite eller skadestånd riktas mot Hyresvärderna med anledning av olägenhet och/eller skada för vilka Hyresgästen ansvarar enligt Hyresavtalet eller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning eller myndighetsföreskrifter/krav och som uppstått till följd av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i Lokalen, förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna förpliktelse gäller även efter Hyresavtalets upphörande.
- 10.6 Parterna är överens om att preskriptionsfristen i 12 kap. 61 § jordabalken inte är tillämplig avseende krav eller övriga fordringsanspråk hänförliga till miljöfrågor av vilket slag de än må vara.

11 UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL

Om det under hyrestiden för uppfyllande av gällande regler avseende brandskydd uppkommer behov för hyresgäst i annan lokal på Fastigheten att kunna ta utrymningsväg genom Lokalen ska sådan hyresgäst ha rätt till sådan utrymningsväg. Hyresgästen medger, utan rätt till nedsättning av hyra eller annan kompensation, sådan utrymningsväg. Hyresgästen är, sedan Hyresvärderna har meddelat behov av utrymningsväg enligt denna punkt, skyldig att hålla utrymningsvägar fria och olåsta.

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

12 AVBROTT OCH STÖRNINGAR

- 12.1 Utöver vad som regleras i punkt 21 i Formuläret gäller följande vad avser avbrott och störningar. Tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, ventilationsluft, elektricitet och dylikt berättigar inte Hyresgästen till påföljd för hinder och men i nyttjanderätten. Hyresvärden äger vidare rätt att i Lokalen framtida, underhålla och reparera ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet, tele- och datakommunikation och dylikt. Det åligger dock Hyresvärden att, när så är påkallat, i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetet ska utföras. Hyresvärden ska verka för att eventuella störningar med anledning av sådana arbeten begränsas.
- 12.2 Hyresgästen är medveten om att det kommer att förekomma arbeten inom Fastigheten vilka kan komma att påverka Hyresgästens verksamhet. Sådana störningar accepteras av Hyresgästen och utgör inte en brist i Lokalen.

13 SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN

- 13.1 Utöver vad som regleras om ansvar för skada i Formuläret punkterna 33 (försäkringar) och 34 (yttre åverkan) samt i övrigt i Hyresavtalet ska följande gälla.
- 13.2 Hyresgästen ansvarar för skador enligt vad som följer av 12 kap. jordabalken eller annan lag. För skador Hyresgästen ansvarar ska Hyresgästen, oavsett vad som i övrigt regleras om t.ex. underhållsansvar i Hyresavtalet, bekosta åtgärd (reparation/återställande etc.) om inte Hyresvärden meddelar något annat.
- 13.3 Utöver ansvar enligt punkterna 13.1 och 13.2 ska Hyresgästen, för skada som anges i – iii nedan, oavsett om vårdslöshet eller försummelse föreligger, upp till ett belopp om tio (10) prisbasbelopp per skada, ersätta Hyresvärden med det högre beloppet av skadan eller, i förekommande fall, Hyresvärdens självrisk i aktuellt försäkringsärende (för tydlighets skull noteras att någon beloppsbegränsning inte gäller om Hyresgästen är ansvarig för skada enligt någon av punkterna 13.1 eller 13.2).
- i. Skada på Lokalen, eller
 - ii. skada inom Fastigheten som uppkommit på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens personal, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning, eller
 - iii. skada inom Fastigheten som orsakats av Hyresgästen eller Hyresgästens egendom, personal, uppdragstagare, besökande och likställda.

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

14 FÖRSÄKRINGAR

- 14.1 Hyresvärden ska hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad.
- 14.2 Det åligger Hyresgästen att teckna och vidmakthålla för Verksamheten anpassade försäkringar. Det åligger i övrigt Hyresgästen att försäkra sina ekonomiska intressen, innefattande t.ex. sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier, personal och annat som finns i Lokalen samt egen glasförsäkring för samtliga till Lokalen hörande fönster och entrédörrar. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran framlägga gällande försäkringsbrev.

15 ÄNDRINGAR I LOKALEN

- 15.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta ombyggnation eller förändringar av Lokalen utan att Parterna ingått en skriftlig överenskommelse härom. Av överenskommelsen ska bland annat framgå huruvida åtgärden medför återställandeskyldighet för Hyresgästen. Ingås ingen skriftlig överenskommelse avseende återställandeskyldigheten ska åtgärderna medföra återställandeskyldighet för Hyresgästen.
- 15.2 Om Hyresgästen i enlighet med bestämmelser i Hyresavtalet eller efter överenskommelse med Hyresvärden utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende Lokalen ska Hyresgästen i god tid innan sådana arbeten påbörjas tillhandahålla Hyresvärden erforderliga lagakraftvunna bygglov och andra tillstånd tillsammans med eventuella byggvarudeklarationer avseende de produkter och material som tillförs Lokalen. Hyresgästen ska vidare samråda med Hyresvärden i frågor om material, teknisk utrustning m.m. som tillförs Lokalen genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation. Hyresgästen svarar för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande normer, myndigheters råd, författningar och Hyresavtalet i övrigt. Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresvärdens godkännande befriar dock inte Hyresgästen från dennes ansvar enligt denna punkt 15. Hyresvärden ska kallas till eventuella byggmöten och slutbesiktningar. Hyresgästen ska tillse att arbetsmiljölagens och tillämpliga föreskrifter rörande byggarbetsmiljö uppfylls vid arbeten i Lokalen. Efter utfört arbete ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden uppdaterade relationsritningar samt skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt injusterings- och mätprotokoll.
- 15.3 Om inte annat skriftligen överenskommit ansvarar Hyresgästen för skötsel, drift, underhåll och utbyte avseende de installationer som tillförts Lokalen genom av Hyresgästen utfört ändringsarbete.

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

- 15.4 Hyresgästen svarar för att ändrings- och inredningsarbeten inte skadar eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden eller tredje part.
- 15.5 På Hyresgästens begäran kan Hyresvärden pröva om eventuella ombyggnationer av Lokalen ska bekostas av Hyresvärden. Hyresgästens begäran om sådant s.k. investeringstillägg ska vara skriftlig och innehålla information om den begärda ombyggnationen. Överenskommelser mellan Hyresvärden och Hyresgästen om investeringstillägg ska vara skriftliga och innebära att Hyresvärden ersätter Hyresgästens kostnader för genomförandet av ombyggnationen, samtidigt som Hyresgästen periodiserat erlägger ett separat reglerat hyrestillägg. Sådant hyrestillägg ska i sin helhet förfalla till betalning för det fall Hyresavtalet upphör att gälla innan investeringstillägget till fullo är betalt av Hyresgästen. Detta gäller oavsett anledning till att Hyresavtalet upphör att gälla.
- 15.6 För det fall Hyresgästen inte utför det som åligger Hyresgästen enligt denna punkt 15 äger Hyresvärden utföra sådan åtgärd på Hyresgästens bekostnad.

16 SKYLTAR

- 16.1 Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresgästens samtycke uppmontera skyltar, markiser etc. på Fastighetens fasad eller tak. Det totala antalet skyltar samt dess storlek och placering ska bestämmas i samråd med och slutligt godkännas av Hyresvärden innan uppmontering. Det åligger Hyresgästen att vid varje tidpunkt inhämta och bekosta bygglov och andra eventuella myndighetstillstånd för uppmontering av skylt m.m. på Fastighetens fasad eller tak.
- 16.2 Hyresgästen ansvarar för att Hyresgästens skyltar och övrig utrustning är monterade på sådant sätt att de inte utgör någon risk för skada på person eller egendom. Inträffar skada på person eller egendom ansvarar Hyresgästen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning därav.
- 16.3 Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på Fastigheten. Hyresgästen svarar för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

17 PARKERING

På eller i anslutning till Fastigheten finns parkering för bilar. Driften av parkeringsplatserna sköts av extern operatör. Hyresgästen hänvisas till den externa operatören för hyra av parkeringsplatser och är medveten om att Hyresvärden varken garanterar plats eller pris för sådan hyra.

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

18 INFORMATION

Utöver vad som annars följer av Hyresavtalet ska parterna till varandra tillhandahålla sådana uppgifter om t.ex. hållbarhetsarbete, mediaförbrukning etc. som är nödvändiga för att respektive Part ska kunna fullgöra åliggande som följer av lag eller föreskrifter, krav från försäkringsbolag eller finansinstitut eller annars för att Part ska kunna uppfylla standarder på marknaden eller erhålla certifieringar. Uppgifterna ska tillhandahållas senast inom en (1) månad efter begäran eller så snart det kan ske.

19 SKYDDSFÖRESKRIFTER

19.1 Hyresgästen förbinder sig att:

- (i) omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta till Hyresvärden enligt, i förekommande fall, Hyresvärdens vid var tid gällande rutiner för felanmälan;
- (ii) inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till Lokalen eller Fastigheten;
- (iii) förvara brandfarliga varor på därför avsedd plats; samt
- (iv) tillse att tillåtna förvaringsmängder för olika klasser inte överskrids.

19.2 Hyresgästen ska vid bedrivande av sin Verksamhet i Lokalen iaktta sundhet, ordning och gott skick inom Lokalen och Fastigheten. Därvid åligger det Hyresgästen att ansvara för erforderlig tillsyn av Lokalen samt på bästa sätt vidta de åtgärder som behövs för att verksamheter i samma byggnad och i byggnader på omkringliggande fastigheter inte störs på något sätt av den av Hyresgästen i Lokalen bedrivna Verksamheten. Hyresgästen ansvarar för alla eventuella ersättningsanspråk och åtgärder i anledning av störningar m.m. som Hyresgästens Verksamhet orsakar. Hyresgästen ansvarar även för att god ordning upprätthålls av dennes gäster och personal.

19.3 Rökning är inte tillåten inom Lokalen eller Fastigheten.

19.4 Hyresgästen ska vid driften av Verksamheten upprätthålla god ordning bland nyttjare och besökare inom Lokalen och Fastigheten samt i dess omgivning i övrigt samt vidta de åtgärder som skäligen kan begäras för att dess besökare, grannar och annan tredje part inte störs av rop, buller, lukt, rök, ljus, ljud eller liknande. Hyresgästen svarar för berättigade ersättningsanspråk i anledning av sådana störningar.

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

20 AVFLYTTNING

- 20.1 Vid avflyttning ska Lokalen vara väl städad och Hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör Hyresgästen. Om till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande), Lokalen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnad för borttagning och bortforslande.
- 20.2 Vidare ska Hyresgästen vid avflyttning, om inte annat överenskommits, åtgärda skador på Lokalen och återställa Lokalen i godtagbart skick. Bedömningen av om Lokalen återställts i godtagbart skick ska ske med beaktande av tillåtet normalt slitage av Lokalen samt med hänsyn tagen till Hyresgästens ansvar för drift, underhåll och utbyte enligt Hyresavtalet.
- 20.3 För det fall Hyresvärden så begär ska en avflyttningsbesiktning med avseende på vad som regleras i punkterna 20.1-20.2 ovan genomföras av Lokalen. Besiktningen ska protokollföras och brister noteras. Eventuella brister som anges i protokollet ska återställas av Hyresgästen för att Lokalen ska anses vara i godtagbart skick.
- 20.4 För det fall Hyresgästen inte återlämnar Lokalen i godtagbart skick äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa Lokalen till sådant godtagbart skick.
- 20.5 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen.
- 20.6 Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga nycklar och passerkort som tillhör Lokalen/Fastigheten.
- 20.7 I god tid inför Hyresgästens avflytt från Lokalen (eller del därav) äger Hyresvärden rätt att på för ändamålet lämpliga tider visa upp Lokalen för potentiellt ny hyresgäst.
- 20.8 För tydlighets skull noteras att vad som i denna punkt avser Hyresgästens avflytt från *Lokalen* även gäller, när så är aktuellt, för Hyresgästens avflytt från *del av Lokalen*.

21 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

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

22 ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen har varken rätt att upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand eller överlåta Hyresavtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Hyresavtalet om inte annat följer av lag.

23 FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att, mot den vid varje tid utgående hyran inklusive tillägg, kvitta eventuella motfordringar, vilka inte är hänförliga till hyresförhållandet, som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande.

24 FORCE MAJEURE

- 24.1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sina åtaganden enligt Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet förhindras på grund av krig, upplöpp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, allvarlig smittspridning, epidemi, naturkatastrof, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över eller inte kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.
- 24.2 Hyresvärdens frihet från fullgörande och skadeståndsansvar enligt punkt 24.1 gäller även för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet endast kan ske till en kostnad som väsentligen överstiger vad Hyresvärden kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.
-

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

Dessa Särskilda Bestämmelser har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

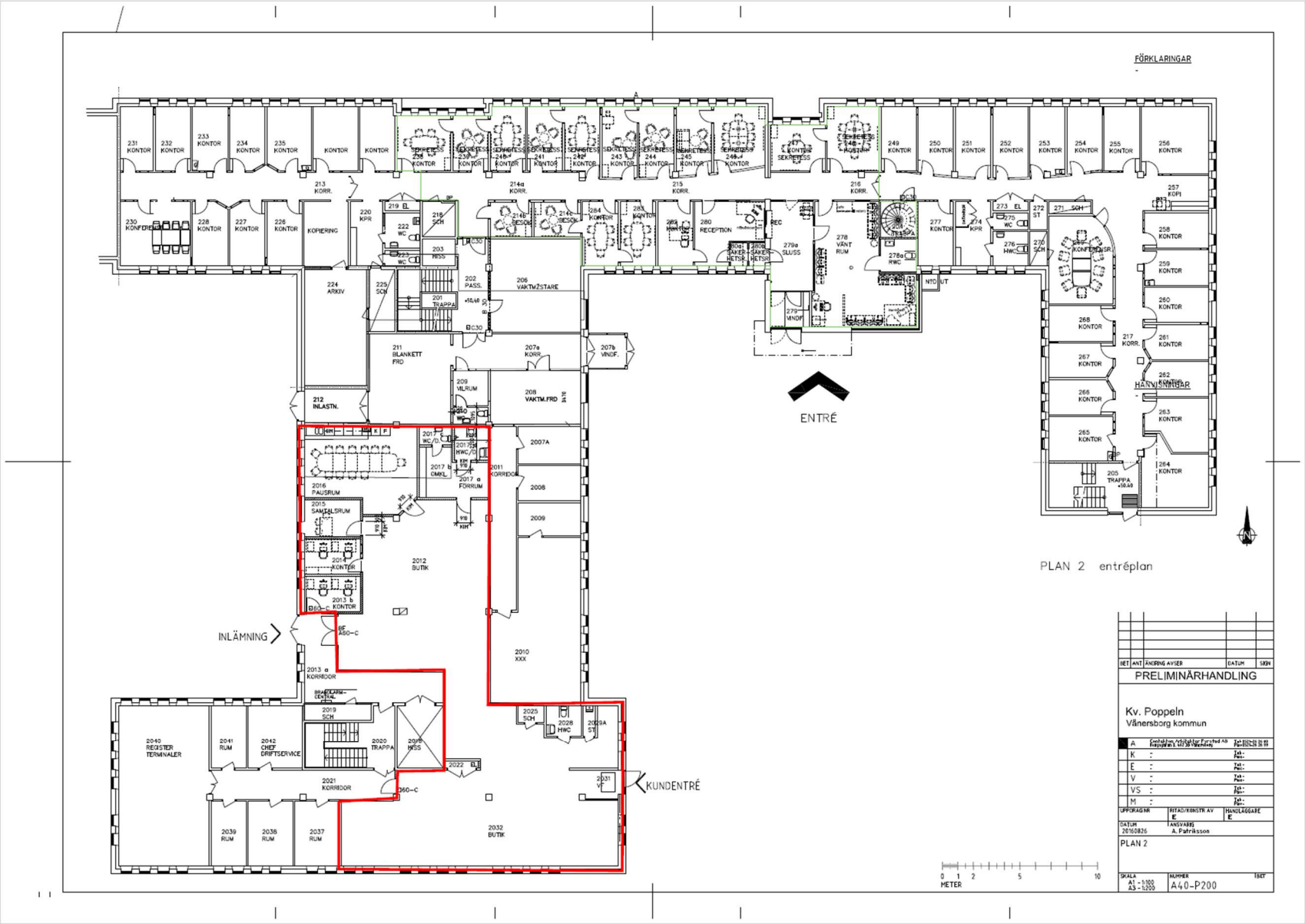
STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

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

Hyresavtal: 2461-1005
Hyresvärd: STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB
Hyresgäst: VÄNERSBORG KOMMUN

BILAGA 2



GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL

Fördelningen baseras på definitioner i AFF15 och avser drift av mediaförsörjningssystem, tillsyn och skötsel samt underhåll av och eventuellt utbyte som ersättning för befintlig komponent.

Skador: Hysesgästen ansvarar för alla former av skador mot eller inom hysesobjektet.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning samt rapportering av eventuella avvikelser/brister.

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. I skötsel ingår även status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet.

Felavhjälpande underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa en funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Med oförutsett avses att det inte är möjligt att förutse vilket förvaltningsobjekt som drabbas av funktionsnedsättningen eller tidpunkten för denna. Felavhjälpande underhåll indelas i akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Det utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapportering eller larm.

Planerat underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

Förkortningar som används:

HV = Hysesvård

HG = Hysesgäst

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
1	Utvändiga anläggningar						
	Trädgårdsanläggning/ Vegetationsytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Markbeläggningar inkl. hantering av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fast utrustning på tomtmark	HV	HV	HV	HV	HV	
	Bilparkeringsplatser	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:S egna skyltar
	Utrymmen för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
2	Byggnad utvändigt						
	Yttertak, skärmtak inkl. borttagning av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fönster, fönsterdörrar	HV	HG	HG	HV	HV	Avser lokal
	Entréer, portar inkl. dörrautomatik	HV	HV	HV	HV	HV	Avser trapphus
3	Byggnad invändigt						
	Byggnadsstomme	HV	HV	HV	HV	HV	
	Brandavskiljande dörrar	HV	HG	HV	HV	HV	
	Undertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Lås, låscylindrar, elslutbleck inkl. nycklar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser innerdörrar
	Ytskikt, golv	HV	HG	HG	HV	HV	Golvård utföres minst 1ggr/år av HG
	Ytskikt, innertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Ytskikt, innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	
	Glas i dörrar, fönster och innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Kontorsinredning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Fastighetsanknutna driftutrymmen	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fastighetsanknuten utrustning (byggnadsinventarier)	HV	HV	HV	HV	HV	
	Verksamhetsknuten utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Persiennor i förekommande fall	HG	HG	HG	HG	HG	
	Vitvaror	HV	HG	HG	HV	HV	
	Entréer invändigt	HV	HG	HG	HV	HV	
	Trapphus	HV	HV	HV	HV	HV	
4	VA-, VVS-, Kyl- och Processmediesystem						
	Tappvattensystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HV	Droppande kranar eller rinnande WC anmäls av HG
	Tvättställ och WC-stolar inkl. vattenlås	HV	HG	HG	HV	HV	HG ansvarar för rensning vattenlås
	Avloppsvattensystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	Inom lokal
	Värmesystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Luftbehandlingssystem	HV	HV	HV	HV	HV	Don rengöres av HG
5	Elsystem						
	Belysningssystem						
	Allmänbelysning, lokal	HV	HG	HG	HV	HV	Avser fasta armaturer
	Miljöbelysning, lokal	HG	HG	HG	HG	HG	Avser nedpendlade armaturer m.m.
	Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s skyltar

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Nödbelysning	HV	HG	HG	HV	HV	Avser nödutgångs- skylt inom lokal
6	Tele- och datasystem						
	Inbrottslarm m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
	Tele- och datakommunikationssystem	HG	HG	HG	HG	HG	HV ansvarar för inkommande fiber fram till datarack
	Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	
	TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG tecknar eget abonnemang
7	Transportsystem						
	Anläggning för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
8	Styr- och övervakningssystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Övrig gränsdragning						
	Lokalvård inom lokal		HG	HG			
	Trappstädning		HV	HV			

Denna Gränsdragningslista har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifierat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1005Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln ABPersonnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommunPersonnr/orgnr
212000-1538

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 394 938 ska 100 %
eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalexindex med 2020 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 2025.

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

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 intas anvisningar gällande för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgäst

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☒ Ombud enligt
fullmakt☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövmärk

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

Sign

Sign

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

En stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/m², 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 indextalet sker då 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 framtänkade 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.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastalet som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Detta sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning.

$$415,51/335,92 \times 100 = 123,69$$

Det bastalet som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 2461-1005	Fastighetsbeteckning Poppeln 7
Hyresvärd	Namn Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Personnr/orgnr 559063-5719
Hyresgäst	Namn Vänersborg kommun	Personnr/orgnr 212000-1538
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 hyresvärdens 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 4,37 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 16 913 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 16 913 kronor. Lokals andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara 4,37 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 betala hyresbelopp som 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: Byggnadens area: 7 532 kvm Lokalens area: 329 kvm $329 / 7 532 = 0,0437$ motsvarande 4,37 procent	
Underskrift	På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärdens namn Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Hyresgästens namn Vänersborg kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande Malin Lövmärk	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.	

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 hyresgästens 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 medvisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen har och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara förhållandevis stabil 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 (sm hyreshuset, 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. I det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var i 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 alltså 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.

Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Personnr/orgnr 559063-5719
E-post info@stenvalvet.se	Telefon 08-508 942 50

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärderna behandlar alltid personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande dataskyddsförordning och annan tillämplig dataskyddslagstiftning. I det här dokumentet finns viktig information om hur vi behandlar personuppgifter om hyresgäster som kan vara antingen enskilda näringsidkare eller fysiska personer och om kontaktpersoner till hyresgäster som är juridiska personer. Din integritet är viktig för oss och vi uppmanar därför dig att läsa igenom dokumentet noggrant.

Om hyresvärderna är en juridisk person ansvarar representant för hyresgästen att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig m.m.

Hyresvärderna är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som hyresvärderna själv utför eller som annan utför för hyresvärdens räkning. Det innebär att hyresvärderna ansvarar för de personuppgifter som hyresvärderna samlar in och använder. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss, och i förekommande fall dataskyddsombudet, enligt nedan.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (en registrerad). Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter om dig i egenskap av kontaktperson och hyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan omfatta t.ex. namn, personnummer, titel, e-postadress, telefonnummer och adress samt information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för att erlägga hyra för lokalen.

Hur samlar vi in personuppgifterna?

Vi samlar vanligtvis in information från dig som representant/kontaktperson för lokalhyresgästen alternativt direkt från dig som lokalhyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson). Vi kan även samla in uppgifter från tredje man såsom kreditupplysningsföretag.

För vilka ändamål och på vilken rättslig grund behandlar vi dina personuppgifter?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Teckna hyresavtal. Behandlingen av personuppgifter sker med stöd av den rättsliga grunden avtal.
- Administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller fysisk person sker behandlingen med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller privatperson sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Fastställa, göra gällande eller försvara eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. Den rättsliga grunden för sådan behandling är avtal.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till samt till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. Detta görs med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer. Den rättsliga grunden för sådan behandling är berättigat intresse.

Vilka delar vi personuppgifter med?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT- tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag).

Vi tillåter inte tredjepartsleverantörer som är personuppgiftsbiträden att behandla dina personuppgifter för sina egna ändamål. Vissa tredje parter kan vara etablerade utanför EU/EES och i de fallen vidtar vi åtgärder för att se till att adekvat säkerhet finns på plats så att dina rättigheter gällande dataskydd fortsätter att vara skyddade. Sådana åtgärder innefattar att Europeiska Kommissionen har bedömt att det land där mottagaren av uppgifterna finns har en adekvat skyddsnivå för personuppgifter eller att adekvata kontraktuella skyldigheter åvilar mottagaren. Med kontraktuella skyldigheter avses att vi och den tredje parten har ingått avtal om överföring av personuppgifter genom användning av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler (standard contractual clauses). Du kan ta del av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar i lokalen, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Hur länge sparar vi personuppgifter?

- ☒ Hyresvärderna sparar personuppgifter till dess att uppgifterna inte längre behövs eller anses vara inaktuella. Hyresvärderna sparar endast personuppgifter som är nödvändiga för att uppfylla det ändamål som de samlades in för.

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäljer annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas i två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta. Detta innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresförringar, kommer vi att spara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misshandelsakt, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört. Uppgifter om dig som finns i vårt bokföringsmaterial kommer vi att spara i sju år inklusive innevarande räkenskapsår.

- ☐ Vi omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. Det innebär att vi bevarar allmänna handlingar i vårt arkiv. Allmänna handlingar är handlingar som skickas in till oss eller handlingar vi själva upprättar, t.ex. hyresavtal, brev och intyg. Vi gillar allmänna handlingar och uppgifter i handlingar enligt separat dokumenthanteringsplan.

Registrerades rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Som registrerad har du flera rättigheter vilka listas nedan. Om du vill göra gällande någon av dina rättigheter kan du alltid kontakta oss via kontaktuppgifterna som återfinns längst upp i detta dokument. Du kan läsa mer om dina rättigheter på Integritetsskyddsmyndighetens (IMY) webbplats www.imy.se.

- **Rätt till information och tillgång:** Du har rätt att få information om ifall vi behandlar personuppgifter om dig. Du har rätt att utan kostnad få en kopia på dina personuppgifter, ett k.k. registerutdrag
- **Rätt till rättelse:** De personuppgifter som hyresvärden behandlar om dig ska vara korrekta och fullständiga. Vi är därför skyldiga att på din begäran rätta eller komplettera uppgifter om dig som du anser vara felaktiga, ofullständiga eller missvisande.
- **Rätt till radering:** Du har i vissa fall rätt att få dina personuppgifter raderade. Detta gäller t.ex. om personuppgifter inte längre är nödvändiga för oss att behandla för det syfte som de samlades in för. Det gäller också om du har invänt mot att personuppgifterna behandlas baserat på vårt berättigade intresse och den saknas berättigade skäl som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. Du har även rätt att få personuppgifterna raderade om du har behandlats på ett olagligt sätt. Om hyresvärden har en rättslig förpliktelse att behandla personuppgifterna kommer dessa inte att raderas även om någon av ovanstående situationer föreligger. Uppgifterna kommer inte heller att raderas om vi behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.
- **Rätt till begränsning:** Du har i vissa fall rätt att begära att behandlingen av dina personuppgifter begränsas, t.ex. om du anser att uppgifter om dig är felaktiga och du har begärt rättelse av uppgifterna. Medan frågan utreds kan du också begära att behandlingen av uppgifterna begränsas. Du kan även begära begränsning i de fall behandlingen av personuppgifterna är olaglig men du motsätter dig att personuppgifterna raderas. Behandlingen av personuppgifterna kan också begränsas i de fall vi inte längre behöver personuppgifterna men du behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk. Du kan slutligen begära begränsning i de fall du har invänt mot en behandling som baseras på den rättsliga grunden berättigat intresse under den tid vi arbetar med att kontrollera om vårt intresse väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. För det fall att behandlingen har begränsats enligt någon av situationerna ovan får vi endast, utöver självalagringen, behandla uppgifterna för att fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk, för att skydda någon annans rättigheter eller för att du har lämnat ditt samtycke.
- **Rätt till dataportabilitet:** Du har rätt att få dina personuppgifter överförda till en annan personuppgiftsansvarig under vissa omständigheter (s.k. dataportabilitet). Dataportabilitet är tillämpligt om du har samtyckt till att lämna dina personuppgifter eller om vi behandlar dina personuppgifter baserat på den rättsliga grunden att fullgöra avtal. Uppgifter förs endast över om det är tekniskt möjligt.
- **Rätt att invända:** Du har rätt att invända mot att hyresvärden behandlar personuppgifter om dig om vi gör det med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse. Om vi inte kan visa att det finns tvingande berättigade skäl att fortsätta att behandla personuppgifterna som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade kommer vi att upphöra med behandlingen. Vi får dock alltid fortsätta att behandla uppgifterna för att fastställa, utöva eller försvara rättsliga anspråk.

Klagomål

Om du är missnöjd med hur hyresvärden behandlar dina personuppgifter har du rätt att klaga till IMY, som är tillsynsmyndighet för hyresvärdens personuppgiftsbehandling. Du hittar mer information på IMY:s webbplats www.imy.se.

Kontaktinformation

Om du vill utöva någon av dina ovan nämnda rättigheter eller har synpunkter på vår behandling av personuppgifter, var vänlig och kontakta oss. Kontaktuppgifter finns i inledningen av detta dokument.

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1005

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

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 skäligen 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.

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

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

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 hyresvärdens 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 andra 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 försämrats 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

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare


Ombud enligt
fullmakt

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövmemark

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.

BILAGA TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Hyresvärden och Hyresgästen har enats om följande ansvarsfördelning avseende brandskyddsåtgärder i lokalen. Med ansvar avses skyldighet att utföra drift, skötsel och underhåll av berörd utrustning samt att säkerställa att gällande regler och krav efterlevs.

Förkortningar som används:

HV = Hyresvärd

HG = Hyresgäst

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Utrymningslarm	Inom fastighet			X
Brandlarmanläggning	Inom fastighet	X		
Elrevision	Inom fastighet	X		
Lås och beslag i dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Inom fastighet	X		
Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet	X		
Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet	X		
Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	X		
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	X		
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymning				
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymningsplan			X	

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Brandsläckning och brandskyddsanläggningar				
Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	

Denna Bilaga till klausul om brandskydd har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr

2461-1005

Fastighetsbeteckning

Poppeln 7

2. Hyresvärd

Namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/Orgnr

559063-5719

3. Hyresgäst

Namn

Vänersborg kommun

Personnr/Orgnr

212000-1538

4. Instruktioner

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet åtföljs med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.

5. Avsiktsförklaring

Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.

☐ Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Information ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t.ex. solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av utrustning och andra faciliteter t.ex. samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum mm
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering

☐ Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.☐ Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.☐ Senast den ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmäkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

☐ Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för ☐ kylning ☐ uppvärmning☐ från tillträdet ☐ snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast datumet☐ Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som försör fastigheten med energi från☐ sol ☐ vind ☐

9. Datainsamling och informationsutbyte

Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom analys av totalförbrukning.

☐ verksamhetsel (hyresgästens) ☒ fastighetsel (lokalens andel) ☒ fjärrvärme ☐ fjärrkyla☐ Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) ☒ vatten (hyresgästens) ☐ återvinning och avfall ☐☐ Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

Hyresgästens
lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

☒ verksamhetsel ☐ fastighetsel ☐ fjärrvärme ☐ fjärrkyla ☐ vatten ☐ avfall ☐

Informationen lämnas

☒ genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var 12 :e månad

☐ genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning.

Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklARATIONER och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö/
klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-
uppföljning

☒ Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-
anpassningar

Miljöhänsyn ska tas vid materialval. Återbruk, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimtmål för ombyggnationer.

☒ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas.

Materialdatabas

Byggsvarubedömningen

☐ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassningar i befintlig lokal ska dokumenteras.

☒ Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning
och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

☒ Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

☒ Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

☐ Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte köpa inte certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid
underhåll, skötsel och
drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och miljöansvarighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter
och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

☒ cykelparkering ☐ omklädningsrum ☐ gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

☐ gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten ☐ laddningsplatser för elektriska fordon

15. Övriga
avtalspunkter

☐ Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövmemark

Namnförtydligande

☒ Avtalsbilagan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av bilagan med tillhörande signaturcertifikat.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	559063-5719

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Vänersborg kommun	212000-1538
Aviseringsadress	
Fakturaservice, Box 344, 462 24 Vänersborg	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Vänersborg	Poppeln 7	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Residensgatan 18		2461-1015

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Kontorsverksamhet för Hemtjänsten

☐ Användningsändamålet har närmare angivits i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2027-01-01	2031-12-31

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 3 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Kontor	2	135	Kontor	3	730	865
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

Om i kontraktet angiven areatyp avviker från faktisk area medför avvikelser 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 skylt/kåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 1 220 866 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 fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 5

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	☐	☐	☒	Bilaga 1
VA	☐	☒	☐	Bilaga
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 1
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation	☐	☒	☐	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

17 procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 7 013 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 ☐ ombesöks 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) generell 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 inträde kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyresperioden anses vara 11,5 procent.

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

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats avse 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 tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning för 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 skyldig att justera avdragen momm enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för denna förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom inbetalning på

Plusgiro nr

BankGiro nr

5120-3164

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt rentelagen, 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 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.

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 datakommunikation

- ☐ 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 väja 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 fastighet underhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.
- Hyresvärden förbindar sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.
- ☐ Hyresgästen förbindar 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 undvika fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga 9

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekom-bolag 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 bygglovskostnader eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 7

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 ändringsarbete inom lokalen eller fastigheten i övrigt.
- Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som hyresgästen 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 arbete 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 omalisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.
- ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 1

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förläsa 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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

skadvara 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. Låsordningar

☐ 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 frias sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till normalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvada, 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

6

39. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga

1

Ritningar

Bilaga

2

Gränsdragningslista

Bilaga

3

Indexklausul, Fastighets-skattelklausul

Bilaga

4,5

Personuppgiftsklausul

Bilaga

6

Brandskyddsklausul, Bilaga till brandskyddsklausul

Bilaga

7,8

Grön bilaga

Bilaga

9

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får skrivas, 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

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☐ Ombud enligt
fullmakt☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

mellan

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

och

VÄNERSBORGS KOMMUN

Daterat den 2026-05-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	1
2	FORMULÄRET OCH BILAGOR	1
3	VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET	2
4	LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL	2
5	HYRA	2
6	DRIFTSKOSTNADER	3
7	UNDERHÅLL	4
8	FASTIGHETSSKÖTSEL	5
9	MYNDIGHETSKRAV M.M.	5
10	MILJÖ M.M.	6
11	UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL	6
12	AVBROTT OCH STÖRNINGAR	7
13	SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN	7
14	FÖRSÄKRINGAR	8
15	ÄNDRINGAR I LOKALEN	8
16	SKYLTAR	9
17	PARKERING	10
18	INFORMATION	10
19	SKYDDSFÖRESKRIFTER	10
20	AVFLYTTNING	11
21	ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.	12
22	ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE	12
23	FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING	12
24	FORCE MAJEURE	12

1 BAKGRUND

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser ("**Särskilda bestämmelser**") utgör Bilaga 1 till hyresavtal nr 2461-1015 mellan STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB, org.nr 559063-5719 ("**Hyresvärden**") och VÄNERSBORG KOMMUN, org.nr 212000-1538 ("**Hyresgästen**") avseende lokaler inom fastigheten POPPELN 7 ("**Fastigheten**"). Ytor som hyrs ut enligt Hyresavtalet (se definition i punkt 1.3) benämns i det följande "**Lokalen**".
- 1.2 Parterna har tidigare varit bundna av hyresavtal avseende samma lokaler eller delar av lokaler som nu omfattas av detta Hyresavtal. Parterna är överens om att sådana tidigare hyresavtal mellan Parterna, inklusive eventuella tillhörande bilagor eller tilläggsavtal, per Hyresavtalets ikraftträdande upphör att gälla i sin helhet och ersätts genom detta Hyresavtal.
- 1.3 Hyresavtalet innebär att upplåten area utökas jämfört med tidigare hyresförhållande och omfattar från och med Hyresavtalets ikraftträdande Lokalen om totalt 865 kvadratmeter, i den omfattning som närmare anges i Hyresavtalet.
- 1.4 Hyresvärden och Hyresgästen benämns i det följande "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".
- 1.5 Fastighetsägarnas formulär 12B.3 benämns i det följande "**Formuläret**". Formuläret tillsammans med nedan angivna bilagor benämns i det följande "**Hyresavtalet**".

2 FORMULÄRET OCH BILAGOR

- 2.1 Följande bilagor ingår i Hyresavtalet:

Bilaga 1	Särskilda bestämmelser
Bilaga 2	Ritningar m.m.
Bilaga 3	Gränsdragningslista
Bilaga 4	Indexklausul
Bilaga 5	Fastighetsskattesklausul
Bilaga 6	Personuppgiftsklausul
Bilaga 7	Brandskyddsklausul
Bilaga 8	Bilaga till brandskyddsklausul
Bilaga 9	Grön bilaga

Formuläret och bilagorna kompletterar varandra. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall bilagorna sinsemellan innehåller motstridiga uppgifter ska bilagorna äga

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

företräde i ovan angiven ordning.

- 2.2 Endast de handlingar som förtecknas ovan utgör del av Hyresavtalet. Inget innehåll i diskussioner, korrespondens eller andra uppgifter, varken muntliga eller skriftliga, som föregått undertecknandet av Hyresavtalet ingår i Parternas avtal i den mån det inte uttryckligen förts in i handling som anges i förteckningen ovan eller i senare tilläggsavtal till Hyresavtalet.
- 2.3 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen.

3 VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

- 3.1 Hyresavtal nr 14203 0115 00 daterat den 13 maj 2016, ska upphöra att gälla i sin helhet per den 31 december 2026.

Från och med den 1 januari 2027 ska detta hyresavtal nr 2461-1005 ersätta nämnda hyresavtal och uteslutande reglera Parternas rättigheter och skyldigheter avseende upplåtelsen av Lokalen.

4 LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL

- 4.1 Lokalen omfattar ca 865 kvm och har i huvudsak den utformning som framgår av bilaga 2, Ritningar. Hyresvärden tillhandahåller Lokalen i befintligt skick.
- 4.2 Lokalen ska användas för kontor ("**Verksamheten**"). Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål.
- 4.3 Beskrivningen av Lokalen och Fastigheten i Hyresavtalet inskränker inte Hyresvärdens rätt att vidta mindre ändringsåtgärder inom Lokalen och Fastigheten som är nödvändiga av tekniska skäl (t.ex. på grund av byggnadstekniska skäl). Ändringar på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter inskränks inte heller. Sådana ändringar ska föregås av information till och samråd med Hyresgästen innan val av lösning sker varvid skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål.

5 HYRA

För tydlighets skull noteras att med hyra avses i Formuläret angiven bashyra samt samtliga hyrestillägg som följer av Hyresavtalet.

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

6 DRIFTSKOSTNADER

- 6.1 Utöver media för vilka Hyresgästen enligt Formuläret antingen i) har eget abonnemang, eller ii) som ingår i hyran, gäller följande.
- 6.2 Hyresgästen ska teckna eget abonnemang för el till Lokalen. I den mån Hyresgästen inte får teckna eget abonnemang ska Hyresvärden teckna abonnemang. Rörliga och fasta kostnader för abonnemang och förbrukning samt skatt och administrativa avgifter faktureras då Hyresgästen som tillägg till hyran.

El och värme

- 6.3 Hyresgästen ska erlägga ett preliminärt schablonbelopp i förskott motsvarande uppskattad kostnad om 110 367 kronor per år för värme och el, enligt följande;

värme 62 123 kronor per år

el 48 244 kronor per år

Därefter sker avräkning i efterskott varje år. Schablonbeloppet ska så snart det kan ske justeras så att det motsvarar närmast föregående års faktiska kostnad (ökad med ersättning för Hyresvärdens administration). För det fall Hyresgästens kostnad för faktisk förbrukning och Hyresvärdens självkostnader (inklusive ersättning för Hyresvärdens administration) för tillhandahållandet av relevant media överstiger eller understiger det av Hyresgästen i förskott erlagda schablonbeloppet ska Hyresgästen erlägga betalning för den överskjutande delen eller erhålla en hyresreduktion.

Avfall

- 6.4 Hyresgästen ska på egen hand och egen bekostnad svara för förvaring, hantering och borttransport av avfall som genereras i Verksamheten. Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för Hyresvärden eller tredje part. Hyresgästen förbinder sig i övrigt att följa lagar, förordningar, föreskrifter och Hyresvärdens vid var tid gällande regler för avfallshantering, exempelvis avseende källsortering och logistik.
- 6.5 Hyresvärden samordnar borttransport av avfall från flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Fördelningen av kostnaden är baserad på aktuella hyresförhållanden, vilket innebär att vakanta lokaler inte är inkluderade i beräkningen. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, erlägga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska för närvarande anses vara 17 % procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 7 013 kronor per år. Andel och belopp kan komma att justeras.

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

Övrigt

- 6.6 För ventilation som Hyresvärden enligt Hyresavtalet tillhandahåller Lokalen gäller följande. Ventilation tillhandahålls inom normala drifttider helgfria vardagar klockan 07.00 – 18.00.
- 6.7 För det fall Hyresvärden installerar solcellsanläggning (eller annan liknande energiförsörjande anläggning) inom Fastigheten och el från sådan anläggning tillhandahålls Lokalen ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för förbrukning av sådan el på motsvarande sätt som reglerats ovan i denna punkt 6 avseende el. Hyresgästen ska således förvärva el från Hyresvärden producerad av anläggningen för ett pris motsvarande det pris som varit aktuellt om den tillhandahållna elen istället förvärvats från tredjeman.
- 6.8 Lokalens mediaförsörjning för vilken Hyresvärden ansvarar enligt Hyresavtalet förutsätter bland annat att Hyresgästen inte frångår maximalt antal personer som får vistas/arbeta i Lokalen, hindrar eller blockerar tekniska lösningar för mediaförsörjningen.
- 6.9 För sådan media Hyresgästen inte har eget abonnemang för äger Hyresgästen inte rätt att utan Hyresvärden skriftliga tillstånd förbruka mer än för Lokalen normal förbrukning av sådan media. Hyresgästen äger inte nyttja kall- eller varmvatten i sin Verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får heller inte installera kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd i enlighet med punkt 15.
- 6.10 Hyresgästen ska teckna egna abonnemang för bredbandstjänster. Hyresgästen bekostar och ombesörjer dragning av ledningar för anslutning till bredbandstjänster. Dragning ska ske till av Hyresvärden utpekade anslutningspunkter.
- 6.11 Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta att Lokalen, innefattande samtliga entrédörrar samt övriga dörrar inom Lokalen, fönster etc., förses med erforderliga passersystem, samt lås-, larm och stöldskyddsanordningar som krävs för bedrivande av Verksamheten. Hyresvärden ansvarar inte i något fall för av tidigare hyresgäst eventuellt kvarlämnat passersystem, lås- och larmanordning. Hyresvärden ansvarar således inte i något fall för skick och funktion av inom Lokalen förekommande passersystem, lås- och larmanordning.

7 UNDERHÅLL

- 7.1 Parternas respektive ansvar samt principer för drift, underhåll och utbyte framgår av Bilaga 3, Gränsdragningslista.
- 7.2 För de fall då Hyresvärden ansvarar för drift, underhåll och/eller utbyte enligt Bilaga 3, Gränsdragningslista, ska Hyresgästen tillse att Hyresvärdens driftpersonal utan oskäligt

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

dröjsmål ges tillträde till de utrymmen inom Lokalen som omfattas av Hyresvärdens nämnda ansvar. Detsamma gäller för eventuella kontroller etc. som Hyresvärden behöver göra av Lokalen och Fastigheten i övrigt.

8 FASTIGHETSSKÖTSEL

- 8.1 Fastighetsskötsel avseende snöröjning- och halkbekämpning, utvändig städning och trapphusstädning samt mark- och trädgårdsskötsel ombesörjs av Hyresvärden.
- 8.2 Hyresgästen godkänner och accepterar att vissa problem med framkomligheten kan förekomma vid extraordinära vädersituationer. Frekvensen på snöröjning och sandning kan variera något beroende på faktorer som är svåra att förutse såsom till exempel hastigt väderomslag. Maskinell snöröjning och sandning av ej inhägnad gårdsplan utförs och bekostas av Hyresvärden. Snöskottning och sandning utanför egna dörrar och portar samt egen inhägnad markyta utförs och bekostas av Hyresvärden.

9 MYNDIGHETSKRAV M.M.

- 9.1 Hyresgästen är ansvarig för att Verksamheten i Lokalen från och med hyrestidens början och under hela hyrestiden bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar och andra myndighetsföreskrifter och att erforderliga tillstånd, besiktnings- och dylikt för Verksamheten och Lokalen har erhållits/genomförts och är gällande. Skulle Hyresvärden - till följd av Hyresgästens brott mot sådan bestämmelse, tillstånd eller dylikt, eller till följd av att Hyresgästen använt Lokalen utan erforderliga tillstånd eller dylikt - bli skyldig att betala böter, vite eller annan avgift eller bli skyldig att vidta skyddsåtgärder eller andra åtgärder (t.ex. sanering), ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden tillfullo därför.
- 9.2 Hyresgästen ansvarar, på egen bekostnad, för verksamhetsspecifika myndighetskrav för att Verksamheten ska kunna bedrivas i Lokalen. Hyresvärden ansvarar för att Lokalen på tillträdesdagen uppfyller icke verksamhetsspecifika myndighetskrav i den omfattning som åligger Hyresvärden i egenskap av fastighetsägare. Se även punkt 30 i Formuläret.
- 9.3 Hyresgästen ska före tillträdesdagen inhämta erforderliga tillstånd för Verksamheten.
- 9.4 Om krav från myndighet, Hyresgästens anställda eller deras organisationer föranleder kostnader för Hyresvärden avseende Lokalen eller Verksamheten, ska de ersättas av Hyresgästen om sådant krav i allt väsentligt är grundlöst.
- 9.5 Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av fasta tekniska installationer konstateras fel och brister i Hyresgästens tillhörig installation, ska Hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om

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

Hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

10 MILJÖ M.M.

- 10.1 Det åligger Hyresgästen att erhålla och bekosta erforderliga miljötillstånd för Verksamhetens bedrivande i Lokalen. Hyresgästen ska, förutom att följa bestämmelserna i vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, följa Hyresvärdens, myndigheters och försäkringsbolags vid var tid gällande miljö- och säkerhetsföreskrifter för Fastigheten inklusive föreskrifter avseende hantering av avfall, farligt avfall, kemiska produkter eller avfall som innebär smittorisk. Hyresgästen ska även följa villkoren i eventuella miljötillstånd och informera Hyresvärden om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.
- 10.2 Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös för sådana miljöskador Hyresgästen eller någon som Hyresgästen svarar för orsakat.
- 10.3 Lokalen/Fastigheten får inte användas på sådant sätt att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. För det fall sådana olägenheter ändå uppkommer ska Hyresgästen bekosta och ombesörja eventuella utredningar och nödvändiga efterbehandlingsåtgärder i Lokalen, på Fastigheten eller annan fastighet som påverkats.
- 10.4 Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden om Hyresgästen avser att hantera brandfarliga eller explosiva varor med särskilda krav på förvaring.
- 10.5 För det fall föreläggande eller krav på vite eller skadestånd riktas mot Hyresvärden med anledning av olägenhet och/eller skada för vilka Hyresgästen ansvarar enligt Hyresavtalet eller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning eller myndighetsföreskrifter/krav och som uppstått till följd av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i Lokalen, förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna förpliktelse gäller även efter Hyresavtalets upphörande.
- 10.6 Parterna är överens om att preskriptionsfristen i 12 kap. 61 § jordabalken inte är tillämplig avseende krav eller övriga fordringsanspråk hänförliga till miljöfrågor av vilket slag de än må vara.

11 UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL

Om det under hyrestiden för uppfyllande av gällande regler avseende brandskydd uppkommer behov för hyresgäst i annan lokal på Fastigheten att kunna ta utrymningsväg

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

genom Lokalen ska sådan hyresgäst ha rätt till sådan utrymningsväg. Hyresgästen medger, utan rätt till nedsättning av hyra eller annan kompensation, sådan utrymningsväg. Hyresgästen är, sedan Hyresvärden har meddelat behov av utrymningsväg enligt denna punkt, skyldig att hålla utrymningsvägar fria och olåsta.

12 AVBROTT OCH STÖRNINGAR

- 12.1 Utöver vad som regleras i punkt 21 i Formuläret gäller följande vad avser avbrott och störningar. Tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, ventilationsluft, elektricitet och dylikt berättigar inte Hyresgästen till påföljd för hinder och men i nyttjanderätten. Hyresvärden äger vidare rätt att i Lokalen framdra, underhålla och reparera ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet, tele- och datakommunikation och dylikt. Det åligger dock Hyresvärden att, när så är påkallat, i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetet ska utföras. Hyresvärden ska verka för att eventuella störningar med anledning av sådana arbeten begränsas.
- 12.2 Hyresgästen är medveten om att det kommer att förekomma arbeten inom Fastigheten vilka kan komma att påverka Hyresgästens verksamhet. Sådana störningar accepteras av Hyresgästen och utgör inte en brist i Lokalen.

13 SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN

- 13.1 Utöver vad som regleras om ansvar för skada i Formuläret punkterna 33 (försäkringar) och 34 (yttre åverkan) samt i övrigt i Hyresavtalet ska följande gälla.
- 13.2 Hyresgästen ansvarar för skador enligt vad som följer av 12 kap. jordabalken eller annan lag. För skador Hyresgästen ansvarar ska Hyresgästen, oavsett vad som i övrigt regleras om t.ex. underhållsansvar i Hyresavtalet, bekosta åtgärd (reparation/återställande etc.) om inte Hyresvärden meddelar något annat.
- 13.3 Utöver ansvar enligt punkterna 13.1 och 13.2 ska Hyresgästen, för skada som anges i – iii nedan, oavsett om vårdslöshet eller försummelse föreligger, upp till ett belopp om tio (10) prisbasbelopp per skada, ersätta Hyresvärden med det högre beloppet av skadan eller, i förekommande fall, Hyresvärdens självrisk i aktuellt försäkringsärende (för tydlighets skull noteras att någon beloppsbegränsning inte gäller om Hyresgästen är ansvarig för skada enligt någon av punkterna 13.1 eller 13.2).
- i. Skada på Lokalen, eller
- ii. skada inom Fastigheten som uppkommit på grund av, eller som en direkt följd av,

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

brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens personal, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning, eller

- iii. skada inom Fastigheten som orsakats av Hyresgästen eller Hyresgästens egendom, personal, uppdragstagare, besökande och likställda.

14 FÖRSÄKRINGAR

14.1 Hyresvärden ska hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad.

14.2 Det åligger Hyresgästen att teckna och vidmakthålla för Verksamheten anpassade försäkringar. Det åligger i övrigt Hyresgästen att försäkra sina ekonomiska intressen, innefattande t.ex. sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier, personal och annat som finns i Lokalen samt egen glasförsäkring för samtliga till Lokalen hörande fönster och entrédörrar. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran framlägga gällande försäkringsbrev.

15 ÄNDRINGAR I LOKALEN

15.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta ombyggnation eller förändringar av Lokalen utan att Parterna ingått en skriftlig överenskommelse härom. Av överenskommelsen ska bland annat framgå huruvida åtgärden medför återställandeskyldighet för Hyresgästen. Ingås ingen skriftlig överenskommelse avseende återställandeskyldigheten ska åtgärderna medföra återställandeskyldighet för Hyresgästen.

15.2 Om Hyresgästen i enlighet med bestämmelser i Hyresavtalet eller efter överenskommelse med Hyresvärden utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende Lokalen ska Hyresgästen i god tid innan sådana arbeten påbörjas tillhandahålla Hyresvärden erforderliga lagakraftvunna bygglov och andra tillstånd tillsammans med eventuella byggvarudeklarationer avseende de produkter och material som tillförs Lokalen. Hyresgästen ska vidare samråda med Hyresvärden i frågor om material, teknisk utrustning m.m. som tillförs Lokalen genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation. Hyresgästen svarar för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande normer, myndigheters råd, författningar och Hyresavtalet i övrigt. Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresvärdens godkännande befriar dock inte Hyresgästen från dennes ansvar enligt denna punkt 15. Hyresvärden ska kallas till eventuella byggmöten och slutbesiktningar. Hyresgästen ska tillse att arbetsmiljölagens och tillämpliga föreskrifter rörande byggarbetsmiljö uppfylls vid arbeten i Lokalen. Efter utfört arbete ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden

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

uppdaterade relationsritningar samt skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt injusterings- och mätprotokoll.

- 15.3 Om inte annat skriftligen överenskommits ansvarar Hyresgästen för skötsel, drift, underhåll och utbyte avseende de installationer som tillförts Lokalen genom av Hyresgästen utfört ändringsarbete.
- 15.4 Hyresgästen svarar för att ändrings- och inredningsarbeten inte skadar eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden eller tredje part.
- 15.5 På Hyresgästens begäran kan Hyresvärden pröva om eventuella ombyggnationer av Lokalen ska bekostas av Hyresvärden. Hyresgästens begäran om sådant s.k. investeringstillägg ska vara skriftlig och innehålla information om den begärda ombyggnationen. Överenskommelser mellan Hyresvärden och Hyresgästen om investeringstillägg ska vara skriftliga och innebära att Hyresvärden ersätter Hyresgästens kostnader för genomförandet av ombyggnationen, samtidigt som Hyresgästen periodiserat erlägger ett separat reglerat hyrestillägg. Sådant hyrestillägg ska i sin helhet förfalla till betalning för det fall Hyresavtalet upphör att gälla innan investeringstillägget till fullo är betalt av Hyresgästen. Detta gäller oavsett anledning till att Hyresavtalet upphör att gälla.
- 15.6 För det fall Hyresgästen inte utför det som åligger Hyresgästen enligt denna punkt 15 äger Hyresvärden utföra sådan åtgärd på Hyresgästens bekostnad.

16 SKYLTAR

- 16.1 Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresgästens samtycke uppmontera skyltar, markiser etc. på Fastighetens fasad eller tak. Det totala antalet skyltar samt dess storlek och placering ska bestämmas i samråd med och slutligt godkännas av Hyresvärden innan uppmontering. Det åligger Hyresgästen att vid varje tidpunkt inhämta och bekosta bygglov och andra eventuella myndighetstillstånd för uppmontering av skylt m.m. på Fastighetens fasad eller tak.
- 16.2 Hyresgästen ansvarar för att Hyresgästens skyltar och övrig utrustning är monterade på sådant sätt att de inte utgör någon risk för skada på person eller egendom. Inträffar skada på person eller egendom ansvarar Hyresgästen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning därav.
- 16.3 Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på Fastigheten. Hyresgästen svarar för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

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

17 PARKERING

På eller i anslutning till Fastigheten finns parkering för bilar. Driften av parkeringsplatserna sköts av extern operatör. Hyresgästen hänvisas till den externa operatören för hyra av parkeringsplatser och är medveten om att Hyresvärden varken garanterar plats eller pris för sådan hyra.

18 INFORMATION

Utöver vad som annars följer av Hyresavtalet ska parterna till varandra tillhandahålla sådana uppgifter om t.ex. hållbarhetsarbete, mediaförbrukning etc. som är nödvändiga för att respektive Part ska kunna fullgöra åliggande som följer av lag eller föreskrifter, krav från försäkringsbolag eller finansinstitut eller annars för att Part ska kunna uppfylla standarder på marknaden eller erhålla certifieringar. Uppgifterna ska tillhandahållas senast inom en (1) månad efter begäran eller så snart det kan ske.

19 SKYDDSFÖRESKRIFTER

19.1 Hyresgästen förbinder sig att:

- (i) omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta till Hyresvärden enligt, i förekommande fall, Hyresvärdens vid var tid gällande rutiner för felanmälan;
- (ii) inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till Lokalen eller Fastigheten;
- (iii) förvara brandfarliga varor på därför avsedd plats; samt
- (iv) tillse att tillåtna förvaringsmängder för olika klasser inte överskrids.

19.2 Hyresgästen ska vid bedrivande av sin Verksamhet i Lokalen iaktta sundhet, ordning och gott skick inom Lokalen och Fastigheten. Därvid åligger det Hyresgästen att ansvara för erforderlig tillsyn av Lokalen samt på bästa sätt vidta de åtgärder som behövs för att verksamheter i samma byggnad och i byggnader på omkringliggande fastigheter inte störs på något sätt av den av Hyresgästen i Lokalen bedrivna Verksamheten. Hyresgästen ansvarar för alla eventuella ersättningsanspråk och åtgärder i anledning av störningar m.m. som Hyresgästens Verksamhet orsakar. Hyresgästen ansvarar även för att god ordning upprätthålls av dennes gäster och personal.

19.3 Rökning är inte tillåten inom Lokalen eller Fastigheten.

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

- 19.4 Hyresgästen ska vid driften av Verksamheten upprätthålla god ordning bland nyttjare och besökare inom Lokalen och Fastigheten samt i dess omgivning i övrigt samt vidta de åtgärder som skäligen kan begäras för att dess besökare, grannar och annan tredje part inte störs av rop, buller, lukt, rök, ljus, ljud eller liknande. Hyresgästen svarar för berättigade ersättningsanspråk i anledning av sådana störningar.

20 AVFLYTTNING

- 20.1 Vid avflyttning ska Lokalen vara väl städad och Hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör Hyresgästen. Om till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande), Lokalen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnad för borttagning och bortforslande.
- 20.2 Vidare ska Hyresgästen vid avflyttning, om inte annat överenskommits, åtgärda skador på Lokalen och återställa Lokalen i godtagbart skick. Bedömningen av om Lokalen återställts i godtagbart skick ska ske med beaktande av tillåtet normalt slitage av Lokalen samt med hänsyn tagen till Hyresgästens ansvar för drift, underhåll och utbyte enligt Hyresavtalet.
- 20.3 För det fall Hyresvärden så begär ska en avflyttningsbesiktning med avseende på vad som regleras i punkterna 20.1-20.2 ovan genomföras av Lokalen. Besiktningen ska protokollföras och brister noteras. Eventuella brister som anges i protokollet ska återställas av Hyresgästen för att Lokalen ska anses vara i godtagbart skick.
- 20.4 För det fall Hyresgästen inte återlämnar Lokalen i godtagbart skick äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa Lokalen till sådant godtagbart skick.
- 20.5 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen.
- 20.6 Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga nycklar och passerkort som tillhör Lokalen/Fastigheten.
- 20.7 I god tid inför Hyresgästens avflytt från Lokalen (eller del därav) äger Hyresvärden rätt att på för ändamålet lämpliga tider visa upp Lokalen för potentiellt ny hyresgäst.
- 20.8 För tydlighets skull noteras att vad som i denna punkt avser Hyresgästens avflytt från *Lokalen* även gäller, när så är aktuellt, för Hyresgästens avflytt från *del av Lokalen*.

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

21 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

22 ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen har varken rätt att upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand eller överlåta Hyresavtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Hyresavtalet om inte annat följer av lag.

23 FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att, mot den vid varje tid utgående hyran inklusive tillägg, kvitta eventuella motfordringar, vilka inte är hänförliga till hyresförhållandet, som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande.

24 FORCE MAJEURE

- 24.1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sina åtaganden enligt Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet förhindras på grund av krig, upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, allvarlig smittspridning, epidemi, naturkatastrof, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över eller inte kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.
- 24.2 Hyresvärdens frihet från fullgörande och skadeståndsansvar enligt punkt 24.1 gäller även för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet endast kan ske till en kostnad som väsentligen överstiger vad Hyresvärden kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.

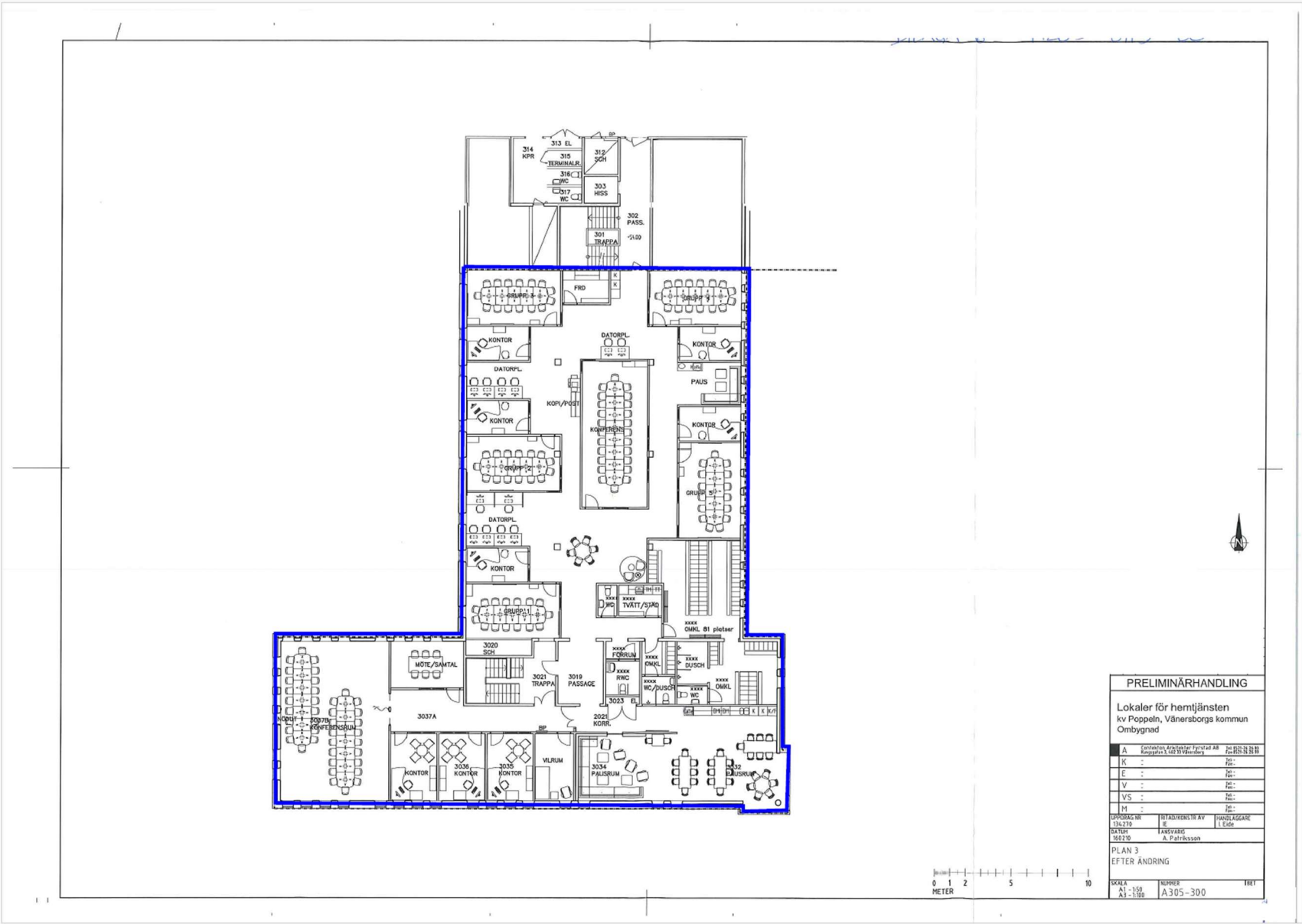
Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Dessa Särskilda Bestämmelser har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

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



GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL

Fördelningen baseras på definitioner i AFF15 och avser drift av mediaförsörjningssystem, tillsyn och skötsel samt underhåll av och eventuellt utbyte som ersättning för befintlig komponent.

Skador: Hysesgästen ansvarar för alla former av skador mot eller inom hysesobjektet.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning samt rapportering av eventuella avvikelser/brister.

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. I skötsel ingår även status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet.

Felavhjälpande underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa en funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Med oförutsett avses att det inte är möjligt att förutse vilket förvaltningsobjekt som drabbas av funktionsnedsättningen eller tidpunkten för denna. Felavhjälpande underhåll indelas i akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Det utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapportering eller larm.

Planerat underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

Förkortningar som används:

HV = Hysesvärd

HG = Hysesgäst

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
1	Utvändiga anläggningar						
	Trädgårdsanläggning/ Vegetationsytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Markbeläggningar inkl. hantering av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fast utrustning på tomtmark	HV	HV	HV	HV	HV	
	Bilparkeringsplatser	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:S egna skyltar
	Utrymmen för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
2	Byggnad utvändigt						
	Yttertak, skärmtak inkl. borttagning av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fönster, fönsterdörrar	HV	HG	HG	HV	HV	Avser lokal
	Entréer, portar inkl. dörrautomatik	HV	HV	HV	HV	HV	Avser trapphus
3	Byggnad invändigt						
	Byggnadsstomme	HV	HV	HV	HV	HV	
	Brandavskiljande dörrar	HV	HG	HV	HV	HV	
	Undertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Lås, låscylindrar, elslutbleck inkl. nycklar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser innerdörrar
	Ytskikt, golv	HV	HG	HG	HV	HV	Golvård utföres minst 1ggr/år av HG
	Ytskikt, innertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Ytskikt, innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	
	Glas i dörrar, fönster och innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Kontorsinredning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Fastighetsanknutna driftutrymmen	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fastighetsanknuten utrustning (byggnadsinventarier)	HV	HV	HV	HV	HV	
	Verksamhetsknuten utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Persiennor i förekommande fall	HG	HG	HG	HG	HG	
	Vitvaror	HV	HG	HG	HV	HV	
	Entréer invändigt	HV	HG	HG	HV	HV	
	Trapphus	HV	HV	HV	HV	HV	
4	VA-, VVS-, Kyl- och Processmediesystem						
	Tappvattensystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HV	Droppande kranar eller rinnande WC anmäls av HG
	Tvättställ och WC-stolar inkl. vattenlås	HV	HG	HG	HV	HV	HG ansvarar för rensning vattenlås
	Avloppsvattensystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	Inom lokal
	Värmesystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Luftbehandlingssystem	HV	HV	HV	HV	HV	Don rengöres av HG
5	Elsystem						
	Belysningssystem						
	Allmänbelysning, lokal	HV	HG	HG	HV	HV	Avser fasta armaturer
	Miljöbelysning, lokal	HG	HG	HG	HG	HG	Avser nedpendlade armaturer m.m.
	Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s skyltar

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Nödbelysning	HV	HG	HG	HV	HV	Avser nödutgångs- skylt inom lokal
6	Tele- och datasystem						
	Inbrottslarm m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
	Tele- och datakommunikationssystem	HG	HG	HG	HG	HG	HV ansvarar för inkommande fiber fram till datarack
	Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	
	TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG tecknar eget abonnemang
7	Transportsystem						
	Anläggning för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
8	Styr- och övervakningssystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Övrig gränsdragning						
	Lokalvård inom lokal		HG	HG			
	Trappstädning		HV	HV			

Denna Gränsdragningslista har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifierat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1015

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 1 220 866 ska 100 %
eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalexindex med 2020 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2025.

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

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 intas anvisningar gällande för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Hyresgäst Vänersborg kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Maria Lidström	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 bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

En stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/m², 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 indextalet sker då 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 framtänkade 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.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastalet som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Detta sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning.

$$415,51/335,92*100 = 123,69$$

Det bastalet som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr

2461-1015

Fastighetsbeteckning

Poppeln 7

Hyresvärd

Namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr

559063-5719

Hyresgäst

Namn

Vänersborg kommun

Personnr/orgnr

212000-1538

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 hyresvärdens 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 11,5 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början

44 508

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.

Lokals 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 betala hyresbelopp som 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:

Byggnadens area: 7 532 kvm

Lokalens area: 865 kvm

 $865 / 7 532 = 0,1148$ motsvarande 11,5 procent

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt fullmakt



Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

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.

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 hyresgästens 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 medvisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen har och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara förhållandevis stabil 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 (sm hyreshuset, 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. I det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var i 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 alltså 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.

Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Personnr/orgnr 559063-5719
E-post info@stenvalvet.se	Telefon 08-508 942 50

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärderna behandlar alltid personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande dataskyddsförordning och annan tillämplig dataskyddslagstiftning. I det här dokumentet finns viktig information om hur vi behandlar personuppgifter om hyresgäster som kan vara antingen enskilda näringsidkare eller fysiska personer och om kontaktpersoner till hyresgäster som är juridiska personer. Din integritet är viktig för oss och vi uppmanar därför dig att läsa igenom dokumentet noggrant.

Om hyresvärderna är en juridisk person ansvarar representant för hyresgästen att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig m.m.

Hyresvärderna är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som hyresvärderna själv utför eller som annan utför för hyresvärdens räkning. Det innebär att hyresvärderna ansvarar för de personuppgifter som hyresvärderna samlar in och använder. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss, och i förekommande fall dataskyddsombudet, enligt nedan.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (en registrerad). Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter om dig i egenskap av kontaktperson och hyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan omfatta t.ex. namn, personnummer, titel, e-postadress, telefonnummer och adress samt information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för att erlägga hyra för lokalen.

Hur samlar vi in personuppgifterna?

Vi samlar vanligtvis in information från dig som representant/kontaktperson för lokalhyresgästen alternativt direkt från dig som lokalhyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson). Vi kan även samla in uppgifter från tredje man såsom kreditupplysningsföretag.

För vilka ändamål och på vilken rättslig grund behandlar vi dina personuppgifter?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Teckna hyresavtal. Behandlingen av personuppgifter sker med stöd av den rättsliga grunden avtal.
- Administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller fysisk person sker behandlingen med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller privatperson sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Fastställa, göra gällande eller försvara eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. Den rättsliga grunden för sådan behandling är avtal.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till samt till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. Detta görs med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer. Den rättsliga grunden för sådan behandling är berättigat intresse.

Vilka delar vi personuppgifter med?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT- tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag).

Vi tillåter inte tredjepartsleverantörer som är personuppgiftsbiträden att behandla dina personuppgifter för sina egna ändamål. Vissa tredje parter kan vara etablerade utanför EU/EES och i de fallen vidtar vi åtgärder för att se till att adekvat säkerhet finns på plats så att dina rättigheter gällande dataskydd fortsätter att vara skyddade. Sådana åtgärder innefattar att Europeiska Kommissionen har bedömt att det land där mottagaren av uppgifterna finns har en adekvat skyddsnivå för personuppgifter eller att adekvata kontraktuella skyldigheter åvilar mottagaren. Med kontraktuella skyldigheter avses att vi och den tredje parten har ingått avtal om överföring av personuppgifter genom användning av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler (standard contractual clauses). Du kan ta del av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar i lokalen, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Hur länge sparar vi personuppgifter?

- ☒ Hyresvärderna sparar personuppgifter till dess att uppgifterna inte längre behövs eller anses vara inaktuella. Hyresvärderna sparar endast personuppgifter som är nödvändiga för att uppfylla det ändamål som de samlades in för.

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäljer annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas i två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta. Detta innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresförringar, kommer vi att spara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misshandelsakt, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört. Uppgifter om dig som finns i vårt bokföringsmaterial kommer vi att spara i sju år inklusive innevarande räkenskapsår.

- ☐ Vi omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. Det innebär att vi bevarar allmänna handlingar i vårt arkiv. Allmänna handlingar är handlingar som skickas in till oss eller handlingar vi själva upprättar, t.ex. hyresavtal, brev och intyg. Vi gillar allmänna handlingar och uppgifter i handlingar enligt separat dokumenthanteringsplan.

Registrerades rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Som registrerad har du flera rättigheter vilka listas nedan. Om du vill göra gällande någon av dina rättigheter kan du alltid kontakta oss via kontaktuppgifterna som återfinns längst upp i detta dokument. Du kan läsa mer om dina rättigheter på Integritetsskyddsmyndighetens (IMY) webbplats www.imy.se.

- **Rätt till information och tillgång:** Du har rätt att få information om ifall vi behandlar personuppgifter om dig. Du har rätt att utan kostnad få en kopia på dina personuppgifter, ett k.k. registerutdrag
- **Rätt till rättelse:** De personuppgifter som hyresvärden behandlar om dig ska vara korrekta och fullständiga. Vi är därför skyldiga att på din begäran rätta eller komplettera uppgifter om dig som du anser vara felaktiga, ofullständiga eller missvisande.
- **Rätt till radering:** Du har i vissa fall rätt att få dina personuppgifter raderade. Detta gäller t.ex. om personuppgifter inte längre är nödvändiga för oss att behandla för det syfte som de samlades in för. Det gäller också om du har invänt mot att personuppgifterna behandlas baserat på vårt berättigade intresse och den saknas berättigade skäl som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. Du har även rätt att få personuppgifterna raderade om du har behandlats på ett olagligt sätt. Om hyresvärden har en rättslig förpliktelse att behandla personuppgifterna kommer dessa inte att raderas även om någon av ovanstående situationer föreligger. Uppgifterna kommer inte heller att raderas om vi behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.
- **Rätt till begränsning:** Du har i vissa fall rätt att begära att behandlingen av dina personuppgifter begränsas, t.ex. om du anser att uppgifter om dig är felaktiga och du har begärt rättelse av uppgifterna. Medan frågan utreds kan du också begära att behandlingen av uppgifterna begränsas. Du kan även begära begränsning i de fall behandlingen av personuppgifterna är olaglig men du motsätter dig att personuppgifterna raderas. Behandlingen av personuppgifterna kan också begränsas i de fall vi inte längre behöver personuppgifterna men du behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk. Du kan slutligen begära begränsning i de fall du har invänt mot en behandling som baseras på den rättsliga grunden berättigat intresse under den tid vi arbetar med att kontrollera om vårt intresse väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. För det fall att behandlingen har begränsats enligt någon av situationerna ovan får vi endast, utöver självalagringen, behandla uppgifterna för att fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk, för att skydda någon annans rättigheter eller för att du har lämnat ditt samtycke.
- **Rätt till dataportabilitet:** Du har rätt att få dina personuppgifter överförda till en annan personuppgiftsansvarig under vissa omständigheter (s.k. dataportabilitet). Dataportabilitet är tillämpligt om du har samtyckt till att lämna dina personuppgifter eller om vi behandlar dina personuppgifter baserat på den rättsliga grunden att fullgöra avtal. Uppgifter förs endast över om det är tekniskt möjligt.
- **Rätt att invända:** Du har rätt att invända mot att hyresvärden behandlar personuppgifter om dig om vi gör det med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse. Om vi inte kan visa att det finns tvingande berättigade skäl att fortsätta att behandla personuppgifterna som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade kommer vi att upphöra med behandlingen. Vi får dock alltid fortsätta att behandla uppgifterna för att fastställa, utöva eller försvara rättsliga anspråk.

Klagomål

Om du är missnöjd med hur hyresvärden behandlar dina personuppgifter har du rätt att klaga till IMY, som är tillsynsmyndighet för hyresvärdens personuppgiftsbehandling. Du hittar mer information på IMY:s webbplats www.imy.se.

Kontaktinformation

Om du vill utöva någon av dina ovan nämnda rättigheter eller har synpunkter på vår behandling av personuppgifter, var vänlig och kontakta oss. Kontaktuppgifter finns i inledningen av detta dokument.

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1015

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

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.

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

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

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 hyresvärdens 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 andra 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 försämrats 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

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Maria Lidström

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

BILAGA TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Hyresvärden och Hyresgästen har enats om följande ansvarsfördelning avseende brandskyddsåtgärder i lokalen. Med ansvar avses skyldighet att utföra drift, skötsel och underhåll av berörd utrustning samt att säkerställa att gällande regler och krav efterlevs.

Förkortningar som används:

HV = Hyresvärd

HG = Hyresgäst

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Utrymningslarm	Inom fastighet			X
Brandlarmanläggning	Inom fastighet	X		
Elrevision	Inom fastighet	X		
Lås och beslag i dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Inom fastighet	X		
Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet	X		
Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet	X		
Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	X		
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	X		
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymning				
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymningsplan			X	

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Brandsläckning och brandskyddsanläggningar				
Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	

Denna Bilaga till klausul om brandskydd har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr

2461-1015

Fastighetsbeteckning

Poppeln 7

2. Hyresvärd

Namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/Orgnr

559063-5719

3. Hyresgäst

Namn

Vänersborg kommun

Personnr/Orgnr

212000-1538

4. Instruktioner

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet åtföljs med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.

5. Avsiktsförklaring

Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.

☐ Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Information ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, websida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t.ex. solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av utrustning och andra faciliteter t.ex. samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m.m.
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering

☐ Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.☐ Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.☐ Senast den _____ ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmäkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

☐ Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för ☐ kylning ☐ uppvärmning☐ från tillträdet☐ snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast datum) _____☐ Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som förser fastigheten med energi från☐ sol☐ vind☐ _____

9. Datainsamling och informationsutbyte

Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom analys av totalförbrukning.

☐ verksamhetsel (hyresgästens) ☒ fastighetsel (lokalens andel) ☒ fjärrvärme ☐ fjärrkyla☐ Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) ☒ vatten (hyresgästens) ☐ återvinning och avfall ☐ _____☐ Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

Hyresgästens
lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

☒ verksamhetsel ☐ fastighetsel ☐ fjärrvärme ☐ fjärrkyla ☐ vatten ☐ avfall ☐

Informationen lämnas

☒ genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var 12 :e månad

☐ genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning.

Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö/
klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-
uppföljning

☒ Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-
anpassningar

Miljöhänsyn ska tas vid materialval. Återbruk, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimtmål för ombyggnationer.

☒ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas.

Materialdatabas

Byggsvarubedömningen

☐ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassningar i befintlig lokal ska dokumenteras.

☒ Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning
och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

☒ Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

☒ Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

☐ Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte köpa inte certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid
underhåll, skötsel och
drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och miljöansvarighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter
och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

☒ cykelparkering ☐ omklädningsrum ☐ gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

☐ gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten ☐ laddningsplatser för elektriska fordon

15. Övriga
avtalspunkter

☐ Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Ombud enligt
fullmakt

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

Namnförtydligande

☒ Avtalsbilagan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av bilagan med tillhörande signaturcertifikat.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	559063-5719

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Vänersborg kommun	212000-1538

Aviseringsadress
Fakturaservice, Box 344, 462 24 Vänersborg

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning
Vänersborg	Poppeln 7

Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Residensgatan 18		2461-1024

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Kontorsverksamhet för biståndsenheten

☐ Användningsändamålet har närmare angivits i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2027-01-01	2031-12-31

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 3 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 bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Kontor	4	687				687
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

Om i kontraktet angiven areatyp avviker från faktisk area medför avvikelser 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 skylt/kåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)
---	--	--	--	--

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 854 096 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 fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 5

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	☐	☐	☒	Bilaga 1
VA	☐	☒	☐	Bilaga
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 1
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation	☐	☒	☐	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

13,5 procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 5 570 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 ☐ ombesöks 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) generell 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 inträde kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyresperioden anses vara 9,12 procent.

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

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 avse 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 tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning för 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 skyldig att justera avdragen moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för denna förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom inbetalning på

Plusgiro nr

BankGiro nr

5120-3164

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt rentelagen, 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 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.

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 datakommunikation

- ☐ 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 väja 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 fastighet underhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.
- Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnande 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 miljöpåverkan, se bifogad miljöklausul. Bilaga
- ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga 9

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekom-bolag 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 bygglovkostnader eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 7

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 ändringsarbete inom lokalen eller fastigheten i övrigt.
- Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som hyresgästen 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 arbete 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 omalisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.
- ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 1

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förläsa 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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

skadvara för skador på grund av överkan 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. Låsordningar

☐ 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 avfallskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden frias sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till normalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvada, 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

6

39. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga

1

Ritningar

Bilaga

2

Gränsdragningslista

Bilaga

3

Indexklausul, Fastighets-skattelklausul

Bilaga

4,5

Personuppgiftsklausul

Bilaga

6

Brandskyddsklausul, Bilaga till brandskyddsklausul

Bilaga

7,8

Grön bilaga

Bilaga

9

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får skrivas, 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

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☒ Ombud enligt
fullmakt☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövmemark

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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

mellan

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

och

VÄNERSBORGS KOMMUN

Daterat den 2026-05-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	1
2	FORMULÄRET OCH BILAGOR	1
3	VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET	2
4	LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL	2
5	HYRA	2
6	DRIFTSKOSTNADER	3
7	UNDERHÅLL	4
8	FASTIGHETSSKÖTSEL	5
9	MYNDIGHETSKRAV M.M.	5
10	MILJÖ M.M.	6
11	UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL	6
12	AVBROTT OCH STÖRNINGAR	7
13	SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN	7
14	FÖRSÄKRINGAR	8
15	ÄNDRINGAR I LOKALEN	8
16	SKYLTAR	9
17	PARKERING	10
18	INFORMATION	10
19	SKYDDSFÖRESKRIFTER	10
20	AVFLYTTNING	11
21	ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.	12
22	ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE	12
23	FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING	12
24	FORCE MAJEURE	12

1 BAKGRUND

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser ("**Särskilda bestämmelser**") utgör Bilaga 1 till hyresavtal nr 2461-1024 mellan STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB, org.nr 559063-5719 ("**Hyresvärden**") och VÄNERSBORG KOMMUN, org.nr 212000-1538 ("**Hyresgästen**") avseende lokaler inom fastigheten POPPELN 7 ("**Fastigheten**"). Ytor som hyrs ut enligt Hyresavtalet (se definition i punkt 1.4) benämns i det följande "**Lokalen**".
- 1.2 Parterna har tidigare varit bundna av hyresavtal avseende samma lokaler eller delar av lokaler som nu omfattas av detta Hyresavtal. Parterna är överens om att sådana tidigare hyresavtal mellan Parterna, inklusive eventuella tillhörande bilagor eller tilläggsavtal, per Hyresavtalets ikraftträdande upphör att gälla i sin helhet och ersätts genom detta Hyresavtal.
- 1.3 Hyresavtalet innebär att upplåten area utökas jämfört med tidigare hyresförhållande och omfattar från och med Hyresavtalets ikraftträdande Lokalen om totalt 687 kvadratmeter, i den omfattning som närmare anges i Hyresavtalet.
- 1.4 Hyresvärden och Hyresgästen benämns i det följande "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".
- 1.5 Fastighetsägarnas formulär 12B.3 benämns i det följande "**Formuläret**". Formuläret tillsammans med nedan angivna bilagor benämns i det följande "**Hyresavtalet**".

2 FORMULÄRET OCH BILAGOR

- 2.1 Följande bilagor ingår i Hyresavtalet:

Bilaga 1	Särskilda bestämmelser
Bilaga 2	Ritningar m.m.
Bilaga 3	Gränsdragningslista
Bilaga 4	Indexklausul
Bilaga 5	Fastighetsskattesklausul
Bilaga 6	Personuppgiftsklausul
Bilaga 7	Brandskyddsklausul
Bilaga 8	Bilaga till brandskyddsklausul
Bilaga 9	Grön bilaga

Formuläret och bilagorna kompletterar varandra. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde. För det fall bilagorna sinsemellan innehåller motstridiga uppgifter ska bilagorna äga

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

företräde i ovan angiven ordning.

- 2.2 Endast de handlingar som förtecknas ovan utgör del av Hyresavtalet. Inget innehåll i diskussioner, korrespondens eller andra uppgifter, varken muntliga eller skriftliga, som föregått undertecknandet av Hyresavtalet ingår i Parternas avtal i den mån det inte uttryckligen förts in i handling som anges i förteckningen ovan eller i senare tilläggsavtal till Hyresavtalet.
- 2.3 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen.

3 VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

- 3.1 Hyresavtal nr 2461-1024,01 daterat den 9 september 2016, ska upphöra att gälla i sin helhet per den 31 december 2026.

Från och med den 1 januari 2027 ska detta hyresavtal nr 2461-1024 ersätta nämnda hyresavtal och uteslutande reglera Parternas rättigheter och skyldigheter avseende upplåtelsen av Lokalen.

4 LOKALENS SKICK OCH ÄNDAMÅL

- 4.1 Lokalen omfattar ca 687 kvm och har i huvudsak den utformning som framgår av bilaga 2, Ritningar. Hyresvärden tillhandahåller Lokalen i befintligt skick.
- 4.2 Lokalen ska användas för kontor ("**Verksamheten**"). Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål.
- 4.3 Beskrivningen av Lokalen och Fastigheten i Hyresavtalet inskränker inte Hyresvärdens rätt att vidta mindre ändringsåtgärder inom Lokalen och Fastigheten som är nödvändiga av tekniska skäl (t.ex. på grund av byggnadstekniska skäl). Ändringar på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter inskränks inte heller. Sådana ändringar ska föregås av information till och samråd med Hyresgästen innan val av lösning sker varvid skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål.

5 HYRA

För tydlighets skull noteras att med hyra avses i Formuläret angiven bashyra samt samtliga hyrestillägg som följer av Hyresavtalet.

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

6 DRIFTSKOSTNADER

- 6.1 Utöver media för vilka Hyresgästen enligt Formuläret antingen i) har eget abonnemang, eller ii) som ingår i hyran, gäller följande.
- 6.2 Hyresgästen ska teckna eget abonnemang för el till Lokalen. I den mån Hyresgästen inte får teckna eget abonnemang ska Hyresvärden teckna abonnemang. Rörliga och fasta kostnader för abonnemang och förbrukning samt skatt och administrativa avgifter faktureras då Hyresgästen som tillägg till hyran.

El och värme

- 6.3 Hyresgästen ska erlagga ett preliminärt schablonbelopp i förskott motsvarande uppskattad kostnad om 97 162 kronor per år för värme och el, enligt följande;

värme 57 738 kronor per år

el 39 424 kronor per år

Därefter sker avräkning i efterskott varje år. Schablonbeloppet ska så snart det kan ske justeras så att det motsvarar närmast föregående års faktiska kostnad (ökad med ersättning för Hyresvärdens administration). För det fall Hyresgästens kostnad för faktisk förbrukning och Hyresvärdens självkostnader (inklusive ersättning för Hyresvärdens administration) för tillhandahållandet av relevant media överstiger eller understiger det av Hyresgästen i förskott erlagda schablonbeloppet ska Hyresgästen erlagga betalning för den överskjutande delen eller erhålla en hyresreduktion.

Avfall

- 6.4 Hyresgästen ska på egen hand och egen bekostnad svara för förvaring, hantering och borttransport av avfall som genereras i Verksamheten. Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för Hyresvärden eller tredje part. Hyresgästen förbinder sig i övrigt att följa lagar, förordningar, föreskrifter och Hyresvärdens vid var tid gällande regler för avfallshantering, exempelvis avseende källsortering och logistik.
- 6.5 Hyresvärden samordnar borttransport av avfall från flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Fördelningen av kostnaden är baserad på aktuella hyresförhållanden, vilket innebär att vakanta lokaler inte är inkluderade i beräkningen. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, erlagga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska för närvarande anses vara 13,5 % procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till 5 570 kronor per år. Andel och belopp kan komma att justeras.

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

Övrigt

- 6.6 För ventilation som Hyresvärden enligt Hyresavtalet tillhandahåller Lokalen gäller följande. Ventilation tillhandahålls inom normala drifttider helgfria vardagar klockan 07.00 – 18.00.
- 6.7 För det fall Hyresvärden installerar solcellsanläggning (eller annan liknande energiförsörjande anläggning) inom Fastigheten och el från sådan anläggning tillhandahålls Lokalen ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för förbrukning av sådan el på motsvarande sätt som reglerats ovan i denna punkt 6 avseende el. Hyresgästen ska således förvärva el från Hyresvärden producerad av anläggningen för ett pris motsvarande det pris som varit aktuellt om den tillhandahållna elen istället förvärvats från tredjeman.
- 6.8 Lokalens mediaförsörjning för vilken Hyresvärden ansvarar enligt Hyresavtalet förutsätter bland annat att Hyresgästen inte frångår maximalt antal personer som får vistas/arbeta i Lokalen, hindrar eller blockerar tekniska lösningar för mediaförsörjningen.
- 6.9 För sådan media Hyresgästen inte har eget abonnemang för äger Hyresgästen inte rätt att utan Hyresvärden skriftliga tillstånd förbruka mer än för Lokalen normal förbrukning av sådan media. Hyresgästen äger inte nyttja kall- eller varmvatten i sin Verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får heller inte installera kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd i enlighet med punkt 15.
- 6.10 Hyresgästen ska teckna egna abonnemang för bredbandstjänster. Hyresgästen bekostar och ombesörjer dragning av ledningar för anslutning till bredbandstjänster. Dragning ska ske till av Hyresvärden utpekade anslutningspunkter.
- 6.11 Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta att Lokalen, innefattande samtliga entrédörrar samt övriga dörrar inom Lokalen, fönster etc., förses med erforderliga passersystem, samt lås-, larm och stöldskyddsanordningar som krävs för bedrivande av Verksamheten. Hyresvärden ansvarar inte i något fall för av tidigare hyresgäst eventuellt kvarlämnat passersystem, lås- och larmanordning. Hyresvärden ansvarar således inte i något fall för skick och funktion av inom Lokalen förekommande passersystem, lås- och larmanordning.

7 UNDERHÅLL

- 7.1 Parternas respektive ansvar samt principer för drift, underhåll och utbyte framgår av Bilaga 3, Gränsdragningslista.
- 7.2 För de fall då Hyresvärden ansvarar för drift, underhåll och/eller utbyte enligt Bilaga 3, Gränsdragningslista, ska Hyresgästen tillse att Hyresvärdens driftpersonal utan oskäligt

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

dröjsmål ges tillträde till de utrymmen inom Lokalen som omfattas av Hyresvärdens nämnda ansvar. Detsamma gäller för eventuella kontroller etc. som Hyresvärden behöver göra av Lokalen och Fastigheten i övrigt.

8 FASTIGHETSSKÖTSEL

- 8.1 Fastighetsskötsel avseende snöröjning- och halkbekämpning, utvändig städning och trapphusstädning samt mark- och trädgårdsskötsel ombesörjs av Hyresvärden.
- 8.2 Hyresgästen godkänner och accepterar att vissa problem med framkomligheten kan förekomma vid extraordinära vädersituationer. Frekvensen på snöröjning och sandning kan variera något beroende på faktorer som är svåra att förutse såsom till exempel hastigt väderomslag. Maskinell snöröjning och sandning av ej inhägnad gårdsplan utförs och bekostas av Hyresvärden. Snöskottning och sandning utanför egna dörrar och portar samt egen inhägnad markyta utförs och bekostas av Hyresvärden.

9 MYNDIGHETSKRAV M.M.

- 9.1 Hyresgästen är ansvarig för att Verksamheten i Lokalen från och med hyrestidens början och under hela hyrestiden bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar och andra myndighetsföreskrifter och att erforderliga tillstånd, besiktnings- och dylikt för Verksamheten och Lokalen har erhållits/genomförts och är gällande. Skulle Hyresvärden - till följd av Hyresgästens brott mot sådan bestämmelse, tillstånd eller dylikt, eller till följd av att Hyresgästen använt Lokalen utan erforderliga tillstånd eller dylikt - bli skyldig att betala böter, vite eller annan avgift eller bli skyldig att vidta skyddsåtgärder eller andra åtgärder (t.ex. sanering), ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden tillfullo därför.
- 9.2 Hyresgästen ansvarar, på egen bekostnad, för verksamhetsspecifika myndighetskrav för att Verksamheten ska kunna bedrivas i Lokalen. Hyresvärden ansvarar för att Lokalen på tillträdesdagen uppfyller icke verksamhetsspecifika myndighetskrav i den omfattning som åligger Hyresvärden i egenskap av fastighetsägare. Se även punkt 30 i Formuläret.
- 9.3 Hyresgästen ska före tillträdesdagen inhämta erforderliga tillstånd för Verksamheten.
- 9.4 Om krav från myndighet, Hyresgästens anställda eller deras organisationer föranleder kostnader för Hyresvärden avseende Lokalen eller Verksamheten, ska de ersättas av Hyresgästen om sådant krav i allt väsentligt är grundlöst.
- 9.5 Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av fasta tekniska installationer konstateras fel och brister i Hyresgästens tillhörig installation, ska Hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om

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

Hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

10 MILJÖ M.M.

- 10.1 Det åligger Hyresgästen att erhålla och bekosta erforderliga miljötillstånd för Verksamhetens bedrivande i Lokalen. Hyresgästen ska, förutom att följa bestämmelserna i vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, följa Hyresvärdens, myndigheters och försäkringsbolags vid var tid gällande miljö- och säkerhetsföreskrifter för Fastigheten inklusive föreskrifter avseende hantering av avfall, farligt avfall, kemiska produkter eller avfall som innebär smittorisk. Hyresgästen ska även följa villkoren i eventuella miljötillstånd och informera Hyresvärden om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.
- 10.2 Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös för sådana miljöskador Hyresgästen eller någon som Hyresgästen svarar för orsakat.
- 10.3 Lokalen/Fastigheten får inte användas på sådant sätt att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. För det fall sådana olägenheter ändå uppkommer ska Hyresgästen bekosta och ombesörja eventuella utredningar och nödvändiga efterbehandlingsåtgärder i Lokalen, på Fastigheten eller annan fastighet som påverkats.
- 10.4 Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden om Hyresgästen avser att hantera brandfarliga eller explosiva varor med särskilda krav på förvaring.
- 10.5 För det fall föreläggande eller krav på vite eller skadestånd riktas mot Hyresvärden med anledning av olägenhet och/eller skada för vilka Hyresgästen ansvarar enligt Hyresavtalet eller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning eller myndighetsföreskrifter/krav och som uppstått till följd av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i Lokalen, förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna förpliktelse gäller även efter Hyresavtalets upphörande.
- 10.6 Parterna är överens om att preskriptionsfristen i 12 kap. 61 § jordabalken inte är tillämplig avseende krav eller övriga fordringsanspråk hänförliga till miljöfrågor av vilket slag de än må vara.

11 UTRYMNING VIA ANGRÄNSANDE LOKAL

Om det under hyrestiden för uppfyllande av gällande regler avseende brandskydd uppkommer behov för hyresgäst i annan lokal på Fastigheten att kunna ta utrymningsväg

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

genom Lokalen ska sådan hyresgäst ha rätt till sådan utrymningsväg. Hyresgästen medger, utan rätt till nedsättning av hyra eller annan kompensation, sådan utrymningsväg. Hyresgästen är, sedan Hyresvärden har meddelat behov av utrymningsväg enligt denna punkt, skyldig att hålla utrymningsvägar fria och olåsta.

12 AVBROTT OCH STÖRNINGAR

- 12.1 Utöver vad som regleras i punkt 21 i Formuläret gäller följande vad avser avbrott och störningar. Tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, ventilationsluft, elektricitet och dylikt berättigar inte Hyresgästen till påföljd för hinder och men i nyttjanderätten. Hyresvärden äger vidare rätt att i Lokalen frambdra, underhålla och reparera ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet, tele- och datakommunikation och dylikt. Det åligger dock Hyresvärden att, när så är påkallat, i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetet ska utföras. Hyresvärden ska verka för att eventuella störningar med anledning av sådana arbeten begränsas.
- 12.2 Hyresgästen är medveten om att det kommer att förekomma arbeten inom Fastigheten vilka kan komma att påverka Hyresgästens verksamhet. Sådana störningar accepteras av Hyresgästen och utgör inte en brist i Lokalen.

13 SKADA PÅ LOKALEN/FASTIGHETEN

- 13.1 Utöver vad som regleras om ansvar för skada i Formuläret punkterna 33 (försäkringar) och 34 (yttre åverkan) samt i övrigt i Hyresavtalet ska följande gälla.
- 13.2 Hyresgästen ansvarar för skador enligt vad som följer av 12 kap. jordabalken eller annan lag. För skador Hyresgästen ansvarar ska Hyresgästen, oavsett vad som i övrigt regleras om t.ex. underhållsansvar i Hyresavtalet, bekosta åtgärd (reparation/återställande etc.) om inte Hyresvärden meddelar något annat.
- 13.3 Utöver ansvar enligt punkterna 13.1 och 13.2 ska Hyresgästen, för skada som anges i – iii nedan, oavsett om vårdslöshet eller försummelse föreligger, upp till ett belopp om tio (10) prisbasbelopp per skada, ersätta Hyresvärden med det högre beloppet av skadan eller, i förekommande fall, Hyresvärdens självrisk i aktuellt försäkringsärende (för tydlighets skull noteras att någon beloppsbegränsning inte gäller om Hyresgästen är ansvarig för skada enligt någon av punkterna 13.1 eller 13.2).
- i. Skada på Lokalen, eller
- ii. skada inom Fastigheten som uppkommit på grund av, eller som en direkt följd av,

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

brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens personal, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning, eller

- iii. skada inom Fastigheten som orsakats av Hyresgästen eller Hyresgästens egendom, personal, uppdragstagare, besökande och likställda.

14 FÖRSÄKRINGAR

14.1 Hyresvärden ska hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad.

14.2 Det åligger Hyresgästen att teckna och vidmakthålla för Verksamheten anpassade försäkringar. Det åligger i övrigt Hyresgästen att försäkra sina ekonomiska intressen, innefattande t.ex. sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier, personal och annat som finns i Lokalen samt egen glasförsäkring för samtliga till Lokalen hörande fönster och entrédörrar. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran framlägga gällande försäkringsbrev.

15 ÄNDRINGAR I LOKALEN

15.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta ombyggnation eller förändringar av Lokalen utan att Parterna ingått en skriftlig överenskommelse härom. Av överenskommelsen ska bland annat framgå huruvida åtgärden medför återställandeskyldighet för Hyresgästen. Ingås ingen skriftlig överenskommelse avseende återställandeskyldigheten ska åtgärderna medföra återställandeskyldighet för Hyresgästen.

15.2 Om Hyresgästen i enlighet med bestämmelser i Hyresavtalet eller efter överenskommelse med Hyresvärden utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende Lokalen ska Hyresgästen i god tid innan sådana arbeten påbörjas tillhandahålla Hyresvärden erforderliga lagakraftvunna bygglov och andra tillstånd tillsammans med eventuella byggvarudeklarationer avseende de produkter och material som tillförs Lokalen. Hyresgästen ska vidare samråda med Hyresvärden i frågor om material, teknisk utrustning m.m. som tillförs Lokalen genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation. Hyresgästen svarar för att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande normer, myndigheters råd, författningar och Hyresavtalet i övrigt. Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresvärdens godkännande befriar dock inte Hyresgästen från dennes ansvar enligt denna punkt 15. Hyresvärden ska kallas till eventuella byggmöten och slutbesiktningar. Hyresgästen ska tillse att arbetsmiljölagens och tillämpliga föreskrifter rörande byggarbetsmiljö uppfylls vid arbeten i Lokalen. Efter utfört arbete ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden

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

uppdaterade relationsritningar samt skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt injusterings- och mätprotokoll.

- 15.3 Om inte annat skriftligen överenskommits ansvarar Hyresgästen för skötsel, drift, underhåll och utbyte avseende de installationer som tillförts Lokalen genom av Hyresgästen utfört ändringsarbete.
- 15.4 Hyresgästen svarar för att ändrings- och inredningsarbeten inte skadar eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden eller tredje part.
- 15.5 På Hyresgästens begäran kan Hyresvärden pröva om eventuella ombyggnationer av Lokalen ska bekostas av Hyresvärden. Hyresgästens begäran om sådant s.k. investeringstillägg ska vara skriftlig och innehålla information om den begärda ombyggnationen. Överenskommelser mellan Hyresvärden och Hyresgästen om investeringstillägg ska vara skriftliga och innebära att Hyresvärden ersätter Hyresgästens kostnader för genomförandet av ombyggnationen, samtidigt som Hyresgästen periodiserat erlägger ett separat reglerat hyrestillägg. Sådant hyrestillägg ska i sin helhet förfalla till betalning för det fall Hyresavtalet upphör att gälla innan investeringstillägget till fullo är betalt av Hyresgästen. Detta gäller oavsett anledning till att Hyresavtalet upphör att gälla.
- 15.6 För det fall Hyresgästen inte utför det som åligger Hyresgästen enligt denna punkt 15 äger Hyresvärden utföra sådan åtgärd på Hyresgästens bekostnad.

16 SKYLTAR

- 16.1 Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresgästens samtycke uppmontera skyltar, markiser etc. på Fastighetens fasad eller tak. Det totala antalet skyltar samt dess storlek och placering ska bestämmas i samråd med och slutligt godkännas av Hyresvärden innan uppmontering. Det åligger Hyresgästen att vid varje tidpunkt inhämta och bekosta bygglov och andra eventuella myndighetstillstånd för uppmontering av skylt m.m. på Fastighetens fasad eller tak.
- 16.2 Hyresgästen ansvarar för att Hyresgästens skyltar och övrig utrustning är monterade på sådant sätt att de inte utgör någon risk för skada på person eller egendom. Inträffar skada på person eller egendom ansvarar Hyresgästen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning därav.
- 16.3 Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på Fastigheten. Hyresgästen svarar för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

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

17 PARKERING

På eller i anslutning till Fastigheten finns parkering för bilar. Driften av parkeringsplatserna sköts av extern operatör. Hyresgästen hänvisas till den externa operatören för hyra av parkeringsplatser och är medveten om att Hyresvärden varken garanterar plats eller pris för sådan hyra.

18 INFORMATION

Utöver vad som annars följer av Hyresavtalet ska parterna till varandra tillhandahålla sådana uppgifter om t.ex. hållbarhetsarbete, mediaförbrukning etc. som är nödvändiga för att respektive Part ska kunna fullgöra åliggande som följer av lag eller föreskrifter, krav från försäkringsbolag eller finansinstitut eller annars för att Part ska kunna uppfylla standarder på marknaden eller erhålla certifieringar. Uppgifterna ska tillhandahållas senast inom en (1) månad efter begäran eller så snart det kan ske.

19 SKYDDSFÖRESKRIFTER

19.1 Hyresgästen förbinder sig att:

- (i) omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta till Hyresvärden enligt, i förekommande fall, Hyresvärdens vid var tid gällande rutiner för felanmälan;
- (ii) inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till Lokalen eller Fastigheten;
- (iii) förvara brandfarliga varor på därför avsedd plats; samt
- (iv) tillse att tillåtna förvaringsmängder för olika klasser inte överskrids.

19.2 Hyresgästen ska vid bedrivande av sin Verksamhet i Lokalen iaktta sundhet, ordning och gott skick inom Lokalen och Fastigheten. Därvid åligger det Hyresgästen att ansvara för erforderlig tillsyn av Lokalen samt på bästa sätt vidta de åtgärder som behövs för att verksamheter i samma byggnad och i byggnader på omkringliggande fastigheter inte störs på något sätt av den av Hyresgästen i Lokalen bedrivna Verksamheten. Hyresgästen ansvarar för alla eventuella ersättningsanspråk och åtgärder i anledning av störningar m.m. som Hyresgästens Verksamhet orsakar. Hyresgästen ansvarar även för att god ordning upprätthålls av dennes gäster och personal.

19.3 Rökning är inte tillåten inom Lokalen eller Fastigheten.

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

- 19.4 Hyresgästen ska vid driften av Verksamheten upprätthålla god ordning bland nyttjare och besökare inom Lokalen och Fastigheten samt i dess omgivning i övrigt samt vidta de åtgärder som skäligen kan begäras för att dess besökare, grannar och annan tredje part inte störs av rop, buller, lukt, rök, ljus, ljud eller liknande. Hyresgästen svarar för berättigade ersättningsanspråk i anledning av sådana störningar.

20 AVFLYTTNING

- 20.1 Vid avflyttning ska Lokalen vara väl städad och Hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör Hyresgästen. Om till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande), Lokalen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnad för borttagning och bortforslande.
- 20.2 Vidare ska Hyresgästen vid avflyttning, om inte annat överenskommits, åtgärda skador på Lokalen och återställa Lokalen i godtagbart skick. Bedömningen av om Lokalen återställts i godtagbart skick ska ske med beaktande av tillåtet normalt slitage av Lokalen samt med hänsyn tagen till Hyresgästens ansvar för drift, underhåll och utbyte enligt Hyresavtalet.
- 20.3 För det fall Hyresvärden så begär ska en avflyttningsbesiktning med avseende på vad som regleras i punkterna 20.1-20.2 ovan genomföras av Lokalen. Besiktningen ska protokollföras och brister noteras. Eventuella brister som anges i protokollet ska återställas av Hyresgästen för att Lokalen ska anses vara i godtagbart skick.
- 20.4 För det fall Hyresgästen inte återlämnar Lokalen i godtagbart skick äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad återställa Lokalen till sådant godtagbart skick.
- 20.5 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen.
- 20.6 Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga nycklar och passerkort som tillhör Lokalen/Fastigheten.
- 20.7 I god tid inför Hyresgästens avflytt från Lokalen (eller del därav) äger Hyresvärden rätt att på för ändamålet lämpliga tider visa upp Lokalen för potentiellt ny hyresgäst.
- 20.8 För tydlighets skull noteras att vad som i denna punkt avser Hyresgästens avflytt från *Lokalen* även gäller, när så är aktuellt, för Hyresgästens avflytt från *del av Lokalen*.

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

21 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

22 ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen har varken rätt att upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand eller överlåta Hyresavtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Hyresavtalet om inte annat följer av lag.

23 FORDRINGAR OCH PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att, mot den vid varje tid utgående hyran inklusive tillägg, kvitta eventuella motfordringar, vilka inte är hänförliga till hyresförhållandet, som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande.

24 FORCE MAJEURE

- 24.1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sina åtaganden enligt Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet förhindras på grund av krig, upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, allvarlig smittspridning, epidemi, naturkatastrof, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över eller inte kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.
- 24.2 Hyresvärdens frihet från fullgörande och skadeståndsansvar enligt punkt 24.1 gäller även för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet endast kan ske till en kostnad som väsentligen överstiger vad Hyresvärden kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.

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

Dessa Särskilda Bestämmelser har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

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

GRÄNSDRAGNINGSLISTA DRIFT OCH UNDERHÅLL

Fördelningen baseras på definitioner i AFF15 och avser drift av mediaförsörjningssystem, tillsyn och skötsel samt underhåll av och eventuellt utbyte som ersättning för befintlig komponent.

Skador: Hysesgästen ansvarar för alla former av skador mot eller inom hysesobjektet.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning samt rapportering av eventuella avvikelser/brister.

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. I skötsel ingår även status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning skall utföras regelbundet.

Felavhjälpande underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa en funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Med oförutsett avses att det inte är möjligt att förutse vilket förvaltningsobjekt som drabbas av funktionsnedsättningen eller tidpunkten för denna. Felavhjälpande underhåll indelas i akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Det utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapportering eller larm.

Planerat underhåll: Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning.

Förkortningar som används:

HV = Hysesvärd

HG = Hysesgäst

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
1	Utvändiga anläggningar						
	Trädgårdsanläggning/ Vegetationsytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Markbeläggningar inkl. hantering av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fast utrustning på tomtmark	HV	HV	HV	HV	HV	
	Bilparkeringsplatser	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s egna skyltar
	Utrymmen för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
2	Byggnad utvändigt						
	Yttertak, skärmtak inkl. borttagning av snö och is	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fönster, fönsterdörrar	HV	HG	HG	HV	HV	Avser lokal
	Entréer, portar inkl. dörrautomatik	HV	HV	HV	HV	HV	Avser trapphus
3	Byggnad invändigt						
	Byggnadsstomme	HV	HV	HV	HV	HV	
	Brandavskiljande dörrar	HV	HG	HV	HV	HV	
	Undertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Lås, låscylindrar, elslutbleck inkl. nycklar	HG	HG	HG	HG	HG	Avser innerdörrar
	Ytskikt, golv	HV	HG	HG	HV	HV	Golvård utföres minst 1ggr/år av HG
	Ytskikt, innertak	HV	HG	HG	HV	HV	
	Ytskikt, innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	
	Glas i dörrar, fönster och innerväggar	HV	HG	HG	HV	HV	

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Kontorsinredning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Fastighetsanknutna driftutrymmen	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fastighetsanknuten utrustning (byggnadsinventarier)	HV	HV	HV	HV	HV	
	Verksamhetsknuten utrustning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	
	Persiennor i förekommande fall	HG	HG	HG	HG	HG	
	Vitvaror	HV	HG	HG	HV	HV	
	Entréer invändigt	HV	HG	HG	HV	HV	
	Trapphus	HV	HV	HV	HV	HV	
4	VA-, VVS-, Kyl- och Processmediesystem						
	Tappvattensystem i byggnad	HV	HV	HV	HV	HV	Droppande kranar eller rinnande WC anmäls av HG
	Tvättställ och WC-stolar inkl. vattenlås	HV	HG	HG	HV	HV	HG ansvarar för rensning vattenlås
	Avloppsvattensystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	Inom lokal
	Värmesystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Luftbehandlingssystem	HV	HV	HV	HV	HV	Don rengöres av HG
5	Elsystem						
	Belysningssystem						
	Allmänbelysning, lokal	HV	HG	HG	HV	HV	Avser fasta armaturer
	Miljöbelysning, lokal	HG	HG	HG	HG	HG	Avser nedpendlade armaturer m.m.
	Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HV	
	Skyltbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	Avser HG:s skyltar

BENÄMNING	INREDNING/UTRUSTNING	FÖRSTAGÅNGS- INSTALLATION	TILLSYN	SKÖTSEL	FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL	PLANERAT UNDERHÅLL	ANMÄRKNING
	Nödbelysning	HV	HG	HG	HV	HV	Avser nödutgångs- skylt inom lokal
6	Tele- och datasystem						
	Inbrottslarm m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
	Tele- och datakommunikationssystem	HG	HG	HG	HG	HG	HV ansvarar för inkommande fiber fram till datarack
	Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	
	TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG tecknar eget abonnemang
7	Transportsystem						
	Anläggning för avfallshantering	HV	HV	HV	HV	HV	
8	Styr- och övervakningssystem	HV	HV	HV	HV	HV	
	Övrig gränsdragning						
	Lokalvård inom lokal		HG	HG			
	Trappstädning		HV	HV			

Denna Gränsdragningslista har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifierat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1024

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 854 096 ska 100 %
eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalexindex med 2020 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2025.

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

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 intas anvisningar gällande för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Hyresgäst Vänersborg kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare
☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Malin Lövmemark	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 bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

En stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/m², 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 indextalet sker då snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- Om skillnaden är positiv, divideras den framtänkade skillnaden med bastalet.
- 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.

- Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
- 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.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastalet som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärde av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning.

$$415,51/335,92 \times 100 = 123,69$$

Det bastalet som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr

2461-1024

Fastighetsbeteckning

Poppeln 7

Hyresvärd

Namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr

559063-5719

Hyresgäst

Namn

Vänersborg kommun

Personnr/orgnr

212000-1538

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 9,12 procent Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början

35 297

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.

Lokals 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 betala hyresbelopp som 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:

Byggnadens area: 7 532 kvm

Lokalens area: 687 kvm

 $687 / 7 532 = 0,0912$ motsvarande 9,12 procent

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☒ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☒ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövemark

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 signaturstämpel.

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 hyresgästens 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 medvisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen har och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara förhållandevis stabil 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 (sm hyreshuset, 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. I det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var i 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 alltså 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.

Hyresvärd Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB	Personnr/orgnr 559063-5719
E-post info@stenvalvet.se	Telefon 08-508 942 50

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärderna behandlar alltid personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande dataskyddsförordning och annan tillämplig dataskyddslagstiftning. I det här dokumentet finns viktig information om hur vi behandlar personuppgifter om hyresgäster som kan vara antingen enskilda näringsidkare eller fysiska personer och om kontaktpersoner till hyresgäster som är juridiska personer. Din integritet är viktig för oss och vi uppmanar därför dig att läsa igenom dokumentet noggrant.

Om hyresvärderna är en juridisk person ansvarar representant för hyresgästen att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig m.m.

Hyresvärderna är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som hyresvärderna själv utför eller som annan utför för hyresvärdens räkning. Det innebär att hyresvärderna ansvarar för de personuppgifter som hyresvärderna samlar in och använder. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss, och i förekommande fall dataskyddsombudet, enligt nedan.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (en registrerad). Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter om dig i egenskap av kontaktperson och hyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan omfatta t.ex. namn, personnummer, titel, e-postadress, telefonnummer och adress samt information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för att erlagga hyra för lokalen.

Hur samlar vi in personuppgifterna?

Vi samlar vanligtvis in information från dig som representant/kontaktperson för lokalhyresgästen alternativt direkt från dig som lokalhyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson). Vi kan även samla in uppgifter från tredje man såsom kreditupplysningsföretag.

För vilka ändamål och på vilken rättslig grund behandlar vi dina personuppgifter?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Teckna hyresavtal. Behandlingen av personuppgifter sker med stöd av den rättsliga grunden avtal.
- Administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller fysisk person sker behandlingen med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller privatperson sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Fastställa, göra gällande eller försvara eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. Den rättsliga grunden för sådan behandling är avtal.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till samt till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. Detta görs med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer. Den rättsliga grunden för sådan behandling är berättigat intresse.

Vilka delar vi personuppgifter med?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT- tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag).

Vi tillåter inte tredjepartsleverantörer som är personuppgiftsbiträden att behandla dina personuppgifter för sina egna ändamål. Vissa tredje parter kan vara etablerade utanför EU/EES och i de fallen vidtar vi åtgärder för att se till att adekvat säkerhet finns på plats så att dina rättigheter gällande dataskydd fortsätter att vara skyddade. Sådana åtgärder innefattar att Europeiska Kommissionen har bedömt att det land där mottagaren av uppgifterna finns har en adekvat skyddsnivå för personuppgifter eller att adekvata kontraktuella skyldigheter åvilar mottagaren. Med kontraktuella skyldigheter avses att vi och den tredje parten har ingått avtal om överföring av personuppgifter genom användning av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler (standard contractual clauses). Du kan ta del av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar i lokalen, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Hur länge sparar vi personuppgifter?

- ☒ Hyresvärderna sparar personuppgifter till dess att uppgifterna inte längre behövs eller anses vara inaktuella. Hyresvärderna sparar endast personuppgifter som är nödvändiga för att uppfylla det ändamål som de samlades in för.

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmälde annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas i två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta. Detta innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresförringar, kommer vi att spara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misshandelsakt, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört. Uppgifter om dig som finns i vårt bokföringsmaterial kommer vi att spara i sju år inklusive innevarande räkenskapsår.

- ☐ Vi omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. Det innebär att vi bevarar allmänna handlingar i vårt arkiv. Allmänna handlingar är handlingar som skickas in till oss eller handlingar vi själva upprättar, t.ex. hyresavtal, brev och intyg. Vi gillar allmänna handlingar och uppgifter i handlingar enligt separat dokumenthanteringsplan.

Registrerades rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Som registrerad har du flera rättigheter vilka listas nedan. Om du vill göra gällande någon av dina rättigheter kan du alltid kontakta oss via kontaktuppgifterna som återfinns längst upp i detta dokument. Du kan läsa mer om dina rättigheter på Integritetsskyddsmyndighetens (IMY) webbplats www.imy.se.

- **Rätt till information och tillgång:** Du har rätt att få information om ifall vi behandlar personuppgifter om dig. Du har rätt att utan kostnad få en kopia på dina personuppgifter, ett k.k. registerutdrag
- **Rätt till rättelse:** De personuppgifter som hyresvärden behandlar om dig ska vara korrekta och fullständiga. Vi är därför skyldiga att på din begäran rätta eller komplettera uppgifter om dig som du anser vara felaktiga, ofullständiga eller missvisande.
- **Rätt till radering:** Du har i vissa fall rätt att få dina personuppgifter raderade. Detta gäller t.ex. om personuppgifter inte längre är nödvändiga för oss att behandla för det syfte som de samlades in för. Det gäller också om du har invänt mot att personuppgifterna behandlas baserat på vårt berättigade intresse och den saknas berättigade skäl som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. Du har även rätt att få personuppgifterna raderade om du har behandlats på ett olagligt sätt. Om hyresvärden har en rättslig förpliktelse att behandla personuppgifterna kommer dessa inte att raderas även om någon av ovanstående situationer föreligger. Uppgifterna kommer inte heller att raderas om vi behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.
- **Rätt till begränsning:** Du har i vissa fall rätt att begära att behandlingen av dina personuppgifter begränsas, t.ex. om du anser att uppgifter om dig är felaktiga och du har begärt rättelse av uppgifterna. Medan frågan utreds kan du också begära att behandlingen av uppgifterna begränsas. Du kan även begära begränsning i de fall behandlingen av personuppgifterna är olaglig men du motsätter dig att personuppgifterna raderas. Behandlingen av personuppgifterna kan också begränsas i de fall vi inte längre behöver personuppgifterna men du behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk. Du kan slutligen begära begränsning i de fall du har invänt mot en behandling som baseras på den rättsliga grunden berättigat intresse under den tid vi arbetar med att kontrollera om vårt intresse väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. För det fall att behandlingen har begränsats enligt någon av situationerna ovan får vi endast, utöver självalagringen, behandla uppgifterna för att fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk, för att skydda någon annans rättigheter eller för att du har lämnat ditt samtycke.
- **Rätt till dataportabilitet:** Du har rätt att få dina personuppgifter överförda till en annan personuppgiftsansvarig under vissa omständigheter (s.k. dataportabilitet). Dataportabilitet är tillämpligt om du har samtyckt till att lämna dina personuppgifter eller om vi behandlar dina personuppgifter baserat på den rättsliga grunden att fullgöra avtal. Uppgifter förs endast över om det är tekniskt möjligt.
- **Rätt att invända:** Du har rätt att invända mot att hyresvärden behandlar personuppgifter om dig om vi gör det med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse. Om vi inte kan visa att det finns tvingande berättigade skäl att fortsätta att behandla personuppgifterna som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade kommer vi att upphöra med behandlingen. Vi får dock alltid fortsätta att behandla uppgifterna för att fastställa, utöva eller försvara rättsliga anspråk.

Klagomål

Om du är missnöjd med hur hyresvärden behandlar dina personuppgifter har du rätt att klaga till IMY, som är tillsynsmyndighet för hyresvärdens personuppgiftsbehandling. Du hittar mer information på IMY:s webbplats www.imy.se.

Kontaktinformation

Om du vill utöva någon av dina ovan nämnda rättigheter eller har synpunkter på vår behandling av personuppgifter, var vänlig och kontakta oss. Kontaktuppgifter finns i inledningen av detta dokument.

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1024

Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst

Namn
Vänersborg kommun

Personnr/orgnr
212000-1538

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.

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

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

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 hyresvärdens 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 andra 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 försämrats 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

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Malin Lövmemark

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

BILAGA TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Hyresvärden och Hyresgästen har enats om följande ansvarsfördelning avseende brandskyddsåtgärder i lokalen. Med ansvar avses skyldighet att utföra drift, skötsel och underhåll av berörd utrustning samt att säkerställa att gällande regler och krav efterlevs.

Förkortningar som används:

HV = Hyresvärd

HG = Hyresgäst

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Utrymningslarm	Inom fastighet			X
Brandlarmanläggning	Inom fastighet	X		
Elrevision	Inom fastighet	X		
Lås och beslag i dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Inom fastighet	X		
Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet	X		
Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet	X		
Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	X		
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	X		
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymning				
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Utrymningsplan			X	

BENÄMNING	DEL AV FASTIGHET	ANSVARIG HV	ANSVARIG HG	N/A
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Brandsläckning och brandskyddsanläggningar				
Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X X		
Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	
Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X	X	

Denna Bilaga till klausul om brandskydd har upprättats i ett (1) digitalt exemplar varav Hyresgästen och Hyresvärden erhållit var sin digital kopia. Av verifikat av det digitala undertecknandet framgår datum för undertecknandet samt vem eller vilka som undertecknat för respektive Part.

STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB

VÄNERSBORG KOMMUN

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr

2461-1024

Fastighetsbeteckning

Poppeln 7

2. Hyresvärd

Namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Personnr/Orgnr

559063-5719

3. Hyresgäst

Namn

Vänersborg kommun

Personnr/Orgnr

212000-1538

4. Instruktioner

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet åtföljs med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.

5. Avsiktsförklaring

Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.

☐ Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Information ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t.ex. solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av utrymme och andra faciliteter t.ex. samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m.m.
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering

☐ Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.☐ Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.☐ Senast den ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmäkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

☐ Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för ☐ kylning ☐ uppvärmning☐ från tillträdet☐ snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast datumet☐ Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som försör fastigheten med energi från☐ sol☐ vind☐

9. Datainsamling och informationsutbyte

Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom analys av totalförbrukning.

☐ verksamhetsel (hyresgästens) ☒ fastighetsel (lokalens andel) ☒ fjärrvärme ☐ fjärrkyla☐ Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) ☒ vatten (hyresgästens) ☐ återvinning och avfall ☐☐ Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

Hyresgästens
lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

☒ verksamhetsel ☐ fastighetsel ☐ fjärrvärme ☐ fjärrkyla ☐ vatten ☐ avfall ☐

Informationen lämnas

☒ genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var 12 :e månad

☐ genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning.

Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklARATIONER och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö-
klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-
uppföljning

☒ Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-
anpassningar

Miljöbänsyn ska tas vid materialval. Återbruk, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimtmål för ombyggnationer.

☒ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas.

Materialdatabas

Byggsvarubedömningen

☐ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal ska dokumenteras.

☒ Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning
och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

☒ Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

☒ Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

☐ Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte köpa inte certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid
underhåll, skötsel och
drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och miljöansvarighet i lokalen ta miljöbänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöbänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter
och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

☒ cykelparkering ☐ omklädningsrum ☐ gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

☐ gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten ☐ laddningsplatser för elektriska fordon

15. Övriga
avtalspunkter

☐ Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☒ Ombud enligt
fullmakt

☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Malin Lövmemark

Namnförtydligande

☒ Avtalsbilagan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av bilagan med tillhörande signaturcertifikat.

Nr 1

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1006Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln ABPersonnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst(er)

Namn
Vänersborg kommunPersonnr/orgnr
212000-1538

Tillägg

**TILLÄGGSAVTAL
AVSEENDE UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL NR 2461-1006****1. PARTER**

Detta tilläggsavtal ("tilläggsavtalet") har träffats mellan STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB, org.nr 559063-5719 ("Hyresvärdens") och VÄNERSBORG KOMMUN, org.nr 212000-1538 ("Hyresgästen"), gemensamt benämnda "Parterna".

2. UPPSÄGNING

Parterna är överens om att hyresavtal nr 2461-1006, inklusive samtliga tillhörande bilagor och tilläggsavtal, sägs upp till upphörande.

Den lokalyta som omfattas av hyresavtal nr 2461-1006 ska från och med upphörandet inordnas i Parternas övriga hyresavtal enligt följande fördelning:

- cirka 333 kvadratmeter, motsvarande cirka 57 procent, ska omfattas av hyresavtal nr 2461-1021, och
- cirka 251 kvadratmeter, motsvarande cirka 43 procent, ska omfattas av hyresavtal nr 2461-1024.

Hyresavtal nr 2461-1006 ska upphöra att gälla per den 31 december 2026, dock under förutsättning att hyresavtal nr 2461-1021 och hyresavtal nr 2461-1024 träder i kraft den 1 januari 2027.

3. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Uppsägningen enligt punkt 2 ovan är villkorad av att hyresavtal nr 2461-1021 och 2461-1024 undertecknas av behöriga företrädare för Parterna.

Om detta villkor inte uppfylls ska detta Tilläggsavtal vara utan verkan och hyresavtal nr 2461-1006 fortsätta att gälla oförändrat.

4. ÖVRIGT

Detta Tilläggsavtal reglerar utslutande uppsägningen och upphörandet av hyresavtal nr 2461-1006.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning/firmatecknare/ombud

☐ Firmatecknare☐ Ombud enligt
fullmakt☒ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

Namnförtydligande

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

Nr 1

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr
2461-1010Fastighetsbeteckning
Poppeln 7

Hyresvärd

Namn
Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln ABPersonnr/orgnr
559063-5719

Hyresgäst(er)

Namn
Vänersborg kommunPersonnr/orgnr
212000-1538

Tillägg

**TILLÄGGSAVTAL
AVSEENDE UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL NR 2461-1010****1. PARTER**

Detta tilläggsavtal ("tilläggsavtalet") har träffats mellan STENVALVET 246 VÄNERSBORG POPPELN AB, org.nr 559063-5719 ("Hyresvärdens") och VÄNERSBORG KOMMUN, org.nr 212000-1538 ("Hyresgästen"), gemensamt benämnda "Parterna".

2. UPPSÄGNING

Parterna är överens om att hyresavtal nr 2461-1010, inklusive samtliga tillhörande bilagor och tilläggsavtal, sägs upp till upphörande.

Hyresavtal nr 2461-1010 ska upphöra att gälla per den 31 december 2026, dock under förutsättning att hyresavtal nr 2461-1015 träder i kraft den 1 januari 2027.

3. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Uppsättningen enligt punkt 2 ovan är villkorad av att hyresavtal nr 2461-1015 undertecknas av behöriga företrädare för Parterna.

Om detta villkor inte uppfylls ska detta Tilläggsavtal vara utan verkan och hyresavtal nr 2461-1010 fortsätta att gälla oförändrat.

4. ÖVRIGT

Detta Tilläggsavtal reglerar uteslutande uppsättningen och upphörandet av hyresavtal nr 2461-1010.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Stenvalvet 246 Vänersborg Poppeln AB

Hyresgästens namn

Vänersborg kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)



Firmatecknare

Ombud enligt
fullmaktOmbud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Maria Lidström

Namnförtydligande



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



Vänersborgs kommun

Vägledande nivåer

För vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)

Socialnämnden

Antagen av socialnämnden 2023-11-23 § 127, reviderad 2026-06-11 § 79

Innehåll

Syfte.....	5
KAP 1. Inledning – övergripande styrning, lagstiftningens mål.....	5
Vänersborgs kommuns vision	7
Socialförvaltningens värdegrund.....	7
Allmänt om organisation, målgrupp och rätt till insatser	8
Individens behov i centrum (IBIC)	9
KAP 2. Insatser enligt socialtjänstlagen.....	11
Skäliga levnadsförhållanden 11 kap 1§ SoL.....	12
Hushållsgemenskap.....	14
Barns rättigheter enligt 3 kap SoL	14
Anhörigperspektiv enligt 13 kap 9 § SoL	15
Våld i nära relation	15
Sammansatta behov/ samsjuklighet	16
Motverka ensamhet	16
Vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL)	17
Hemtjänst i form av hemgångsbeslut enligt 11 kap. 1§ SoL	17
Hemtjänst, serviceinsatser enligt 11 kap. 1§ SoL.....	18
Städning.....	18
Tvätt.....	20

Inköp.....	20
Hemtjänst, omvårdnadsinsatser	21
Personlig vård.....	21
Att bereda måltider samt diska.....	22
Förflyttningar.....	22
Promenad	23
Social tid	24
Matdistribution	24
Trygghetsskapande kontakt (att känsla av trygghet)	25
Stöd att genomföra egenvård	26
Trygghetslarm.....	27
Stöd i den dagliga livsföringen i form av boendestöd enligt 11 kap. 1§ SoL.....	27
Ledsagning enligt 11 kap. 1§ SoL.....	30
Kontaktperson enligt 11 kap. 1§ SoL.....	31
Avlösning i hemmet enligt 11 kap. 1§ SoL.....	32
Korttidsboende enligt 11 kap. 1§ SoL.....	32
Korttidsboende i form av växelvård enligt 11 kap. 1§ SoL.....	33
Korttidsvistelse för barn enligt 11 kap. 1§ SoL.....	34
Dagverksamhet för äldre, enligt 11 kap. 1§ SoL.....	35
Särskilda boendeformer för service och omvårdnad enl 11 kap. 1§ SoL (särskilt boende)	36

Parboende/medboende	38
Bostad med särskild service enligt 11 kap. 1§ SoL	38
KAP 3. Insatser enligt LSS	40
Allmänt om vägledande bestämmelser och rätten till insats enligt LSS	40
Rätten till insatser enl. 7 § 1 st LSS.....	42
Begäran om insatser enl. 8 § LSS.....	42
Goda levnadsvillkor enligt 7 § 2 st LSS	42
LSS och Lag om rättspsykiatrisk vård (LRV)	43
Insatser 9 § 2 -9 § 10 LSS	43
Biträde av personlig assistent enligt 9 § 2 LSS	43
Ledsagarservice enligt 9 § 3 LSS	46
Biträde av kontaktperson enligt 9 § 4 LSS.....	47
Avlösarservice enligt 9 § 5 LSS.....	49
Korttidsvistelse utanför det egna hemmet enligt 9 § 6 LSS	50
Korttidstillsyn för skolgång över 12 år utanför det egna hemmet i anslutning till skoldagen samt under lov enligt 9 § 7 LSS	51
Boende i familjehem och bostad med särskild service för barn och unga enligt 9 § 8 LSS	52
Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt 9 § 9 LSS.....	54
Daglig verksamhet enligt 9 § 10 LSS.....	55

Dokumenttyp Vägledande nivåer	Dokumentnamn Vägledande nivåer för vanligt förekommande insatser enligt SoL och LSS	Antagen 2021-12-16, § 13, 2023-11-23, § 127 2026-06-11, § 79	Antagen av Socialnämnden
Dokumentägare Socialförvaltningen, Biståndsenheten	Dokumentansvarig Enhetschef biståndsenheten	Reviderad 2023-11-23 2026-06-11	Giltighet 2024-01-01- tillsvidare
Dokumentinformation I dokumentet tar socialnämnden ställning till vilken nivå Vänersborgs kommun ska ha när det gäller stödinsatser enligt SoL och LSS.		Diarienummer SOC 2023/260	
Ämnesområde			Intranät ☒
			Hemsida ☐
Andra styrande dokument som omnämns Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)			

Vägledande nivåer för insatser enligt SoL och LSS

Syfte

I dokumentet tar socialnämnden ställning till vilken nivå Vänersborgs kommun ska ha när det gäller stödinsatser enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) för att skäliga levnadsförhållanden respektive goda levnadsvillkor efterföljs. I detta dokument upptas de vanligast förekommande stödinsatserna.

För att kunna trygga att kommunmedborgarna får samma möjligheter till stöd utgår handläggaren i normalfallet utifrån nedanstående nivåer när det individuella behovet provas, eller för utförarna som stöd vid upprättande av genomförandeplaner.

Individuell bedömning ska alltid göras utifrån rådande lagstiftning och praxis och med vägledningen som stöd. De vägledande nivåerna är utformade med utgångspunkt i lagstiftning (förarbeten, lagtext samt vägledande/prejudicerande domar) samt i vissa fall också Socialstyrelsens allmänna råd och föreskrifter (SOSFS).

KAP 1. Inledning – övergripande styrning, lagstiftningens mål

Lagstiftarens övergripande mål för SoL och LSS ska vara utgångspunkt vid bedömning av behov och utförande av insatser. Stöd och omsorg till äldre personer och personer med funktionsnedsättning i Vänersborgs kommun ska präglas av ett förebyggande perspektiv samt självbestämmande och delaktighet. Alla insatser ska ha en funktionsbevarande inriktning genom att tillvarata och stödja den enskildes egen funktionsförmåga.

Övergripande mål och principer i socialtjänsten, 2 kap SoL (2025:400)

- 1 § Socialtjänsten ska med utgångspunkt i demokrati och solidaritet främja enskildas
- ekonomiska och sociala trygghet,
 - jämlika och jämställda levnadsvillkor, och
 - aktiva deltagande i samhällslivet.

Verksamheten ska bygga på respekt för enskildas självbestämmanderätt och integritet.

Verksamhetens inriktning

- 2 § Socialtjänsten ska inriktas på att utveckla enskildas och gruppers egna resurser och samtidigt beakta den enskildes ansvar för sin och andras sociala situation.
- 3 § Socialtjänsten ska inriktas på att enskilda får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande.
- 4 § Socialtjänsten ska arbeta förebyggande och vara lätt tillgänglig.

LSS - verksamhetens mål och allmänna inriktning

5 § Verksamhet enligt denna lag skall främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som anges i 1 §. Målet skall vara att den enskilde får möjlighet att leva som andra.

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

7 § Personer som anges i 1 § har rätt till insatser i form av särskilt stöd och särskild service enligt 9 § 1--9, om de behöver sådan hjälp i sin livsföring och om deras behov inte tillgodoses på annat sätt. Personer som anges i 1 § 1 och 2 har, under samma förutsättningar, även rätt till insatser enligt 9 § 10.

Den enskilde skall genom insatserna tillförsäkras goda levnadsvillkor. Insatserna skall vara varaktiga och samordnade. De skall anpassas till mottagarens individuella behov samt utformas så att de är lätt tillgängliga för de personer som behöver dem och stärker deras förmåga att leva ett självständigt liv. *Lag (2005:125)*.

Vänersborgs kommuns vision

”Attraktiv och hållbar, i alla delar, hela livet!”

Socialförvaltningens värdegrund

”För oss är den professionella relationen viktig – förvaltningen ska präglas av respekt, omtanke och dialog. Genom kompetens och engagemang ska brukare och medarbetare uppleva trygghet och tillit”. (ledning och styrning 4.0)

Detta gör vi genom att:

- Säkerställa att vi har tillräcklig kunskap för vårt uppdrag.
- Lära av och delge varandra erfarenhet för ökad samsyn kring uppdraget vilket ökar vår kompetens och vårt engagemang.
- Alltid prioritera mötet med brukarna.
- Vara lyhörd för varandras behov, se och lyfta varandra i det dagliga arbetet och vara hjälpsam.
- Vara prestigelösa, transparenta och individanpassa vårt bemötande.

Koppling till andra styrande dokument

Styrande dokument	Koppling till denna vägledning
Vänersborgs anvisning för anhörigperspektiv	Relaterar till anhörigas behov och förhållanden.
Vänersborgs anvisning för: Taxor och avgifter för äldreomsorg och funktionsstödsverksamhet samt taxa för kommunala hälso- och sjukvårdsinsatser i hemmet	Reglerar vad den enskilde ska betala för sina insatser.
Plan för digitalisering och IT	Socialnämnden ska i sin verksamhetsutveckling tänka digitalt först
Dokumentationsriktlinje	Riktlinjen anger t ex när en genomförandeplan ska vara klar.
Insatser socialnämnden ger utan behovsprövning	Styrdokumentet beskriver vilka insatser som kan ges utan behovsprövning samt vilka krav som gäller för detta

Allmänt om organisation, målgrupp och rätt till insatser

Biståndsenhetens handläggare arbetar på delegation av Socialnämnden med att utreda och fatta beslut om ~~bistånd och~~ insatser för personer som på grund av fysisk eller psykisk funktionsnedsättning orsakad av ålder, sjukdom eller medfödd/tidigt förvärvad funktionsnedsättning har behov av insatser för att kompensera för funktionsnedsättningens konsekvenser i den dagliga livsföringen.

Orosanmälningar och insatser till syfte att skydda barn eller ge stöd i föräldraskap ansvarar Individ- och familjeomsorgen för.

Ansvariga verksamhetsområden är:

- Arbete, sysselsättning och integration (daglig verksamhet enligt 9 § 10 LSS)

- Personligt stöd och omsorg (insatser 9 § 2-9 § 9 LSS samt bostad med särskild service, boendestöd och kontaktperson enligt SoL)
- Vård och omsorg Hemtjänst (hemtjänstinsatser i ordinärt boende över hela dygnet inkl. trygghetslarm och matdistribution)
- Vård och Omsorg Särskilt boende (särskilda boendeformer för äldre enligt SoL)
- Vård, stöd och utredning (korttidsboende, växelvård och dagverksamhet enligt SoL)

Individens behov i centrum (IBIC)

Socialstyrelsen har på uppdrag av regeringen utvecklat en utredningsmetod som heter Individens behov i centrum (IBIC). IBIC är ett behovsinriktat och systematiskt arbetssätt som kan tillämpas av all personal som arbetar med personer oavsett ålder eller form av funktionsnedsättning, och som är i behov av insatser utifrån SoL och LSS. Vänersborg tillämpar Individens behov i centrum, IBIC, som metod inom såväl handläggning som utförande.

IBIC ger dels stöd för gemensam syn på hur människan fungerar i det dagliga livet, och dels stöd för både handläggare och utförare att beskriva och dokumentera uppgifter om individens resurser behov, mål och resultat med ett gemensamt språk. För att dokumentera dessa uppgifter används Internationell klassifikation av funktionstillstånd, funktionshinder och hälsa, ICF. När alla som arbetar kring individen använder sig av ett gemensamt språk blir uppgifterna mer enhetliga vilket gör det lättare för individen att få rätt stöd.

IBIC ger stöd för att tillsammans med individen formulera nuläge och mål med fokus på de individuella behoven och det som är viktigt för individen. Det ger underlag för att kunna följa upp individens behov och resultat över tid, vilket är nödvändigt för att individen, verksamheten som utför stödet och ansvarig nämnd ska få kännedom om beslutade insatser ger önskat resultat och måluppfyllelse för individen. Resultat kan sammanställas på olika nivåer och ingå som ett av flera underlag för verksamhetsuppföljning och det bidrar till utvecklingen av en kunskapsbaserad socialtjänst.

Nedan följer en översiktlig bild av livsområden enligt IBIC och kortfattat vad de innefattar. Behov beskrivs under det huvudsakliga livsområdet.

Livsområde	Kort beskrivning av innehåll
Lärande att tillämpa kunskap	Lärande, tillämpning av kunskap som är inlärd, tänkande, problemlösning och beslutsfattande.

Allmänna uppgifter och krav	Allmänna uppgifter och krav handlar om allmänna aspekter på att genomföra enstaka eller mångfaldiga uppgifter, organisera arbetsgång och hantera stress.
Kommunikation	Kommunikation handlar om allmänna och specifika drag i kommunikation genom språk, tecken och symboler och som innefattar att ta emot och att förmedla budskap, att genomföra samtal och att använda olika kommunikationsmetoder och kommunikationshjälpmedel.
Förflyttning	Förflyttning innefattar att förflytta sig från en plats till en annan, att bära, flytta eller hantera föremål, att gå, springa eller klättra och att använda olika transportmedel.
Personlig vård	Personlig vård rör egen personlig vård, att tvätta och torka sig själv, att ta hand om sin kropp och kroppsdelar, att klä sig, att äta och dricka och att sköta sin egen hälsa.
Hemliv	Hemliv innefattar att genomföra husliga och dagliga sysslor och uppgifter. Områden av hemarbete innefattar att skaffa bostad, mat, kläder och andra förnödenheter, hålla rent, reparera och ta hand om personliga och andra hushållsföremål samt att hjälpa andra.
Mellanmänskliga interaktioner och relationer	Mellanmänskliga interaktioner och relationer handlar om att genomföra de handlingar och uppgifter som behövs för grundläggande och sammansatta interaktioner med människor (okända, vänner, släktingar, familjemedlemmar) på ett i sammanhanget lämpligt och socialt passande sätt.
Utbildning, arbete, sysselsättning och ekonomiskt liv	Detta livsområde handlar om att engagera sig och utföra sådana uppgifter och handlingar som krävs vid utbildning, arbete, anställning och ekonomiska transaktioner.
Samhällsgemenskap, socialt och medborgerligt liv	Samhällsgemenskap, socialt och medborgerligt liv handlar om de handlingar och uppgifter som krävs för att engagera sig i organiserat socialt liv utanför familjen, i samhällsgemenskap, socialt och medborgerligt liv.
Känsla av trygghet	Känsla av trygghet är en kroppsfunction inom kroppssystemets psykologiska funktioner som utifrån situation leder till känsla/upplevelse av trygghet.
Stöd till den som vårdar och stödjer en anhörig	Livsområdet ska beaktas i utredningen och utförandet, men innefattar inga riktade insatser.

KAP 2. Insatser enligt socialtjänstlagen

Den nya socialtjänstlagen trädde i kraft 1 juli 2025, och har starkt fokus på en hållbar socialtjänst ur flera perspektiv och är också en del av omställningen God och nära vård. Intentionerna i den nya lagen ska med självklarhet även avspeglas i de vägledande nivåerna. Med den nya lagen (fortsatt av ramlagskaraktär) ska socialtjänsten:

- arbeta förebyggande
- vara lätt tillgänglig
- få möjlighet att ge insatser utan behovsprövning
- planera insatser inom alla verksamhetsområden
- vara kunskapsbaserad (i enlighet med vetenskap och beprövad erfarenhet)
- främja jämlika och jämställda levnadsvillkor
- ha ett tydligare barnrättsperspektiv
- inriktas på att enskilda ska leva ett värdigt liv och känna välbefinnande

Rätten till insatser från socialnämnden regleras i 11 kap 1 § Socialtjänstlagen: “En enskild som inte själv kan tillgodose sina personliga behov och inte heller få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt att få insatser av socialnämnden för dessa behov. Den enskilde ska tillförsäkras skäligen levnadsförhållanden genom insatserna”.

Syftet med rättighetsbestämmelser är att garantera människor det stöd de behöver i de fall detta inte kan tillgodoses av dem själva eller någon annan. Det är ett uttryck för människans eget ansvar att klara sin livsföring. Det är också ett uttryck för att samhället ska träda in med stöd när den enskilde inte kan klara detta för att personen ska uppnå skäligen levnadsförhållanden.

Tre kriterier ska alltså uppfyllas för att ha rätt till insatser från nämnden

- att ha behov som behöver tillgodoses för att skäligen levnadsförhållanden ska tillförsäkras
- att inte kunna tillgodose dem själv
- att inte heller kunna få dem tillgodosedda på annat sätt

Insatser utan behovsprövning

Enligt socialtjänstlagen (2025:400) kan socialnämnden tillhandahålla insatser för personliga behov till enskilda utan någon individuell behovsprövning. Det syftar till att ge socialtjänsten bättre förutsättningar för att erbjuda tidiga och förebyggande insatser. Genom att kunna tillhandahålla insatser till enskilda på ett förenklat sätt är tanken att socialtjänsten ska nå invånare tidigt och därigenom motverka behov av mer omfattande insatser. Möjligheten att erbjuda insatser utan behovsprövning begränsar inte den enskildes rätt att ansöka om insatser eller socialnämndens skyldighet att utreda sådana ansökningar.

Vid insatser utan behovsprövning kan den enskilde vända sig direkt utföraren. Utföraren ska kontrollera att den enskilde uppfyller de villkor som kommunen har ställt upp och verkställa insatsen. Utföraren kan förvissa sig om att den enskilde uppfyller socialnämndens villkor t.ex. genom att kontrollera en uppvisad identitetshandling, ett hyresavtal eller ett läkarintyg.

Socialnämnden har beslutat om följande insatser utan behovsprövning:

LÄNK → [Insatser socialtjänsten ger utan individuell behovsprövning](#)

Skäliga levnadsförhållanden 11 kap 1§ SoL

Den enskilde ska tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden genom insatserna”. Insatserna ska utformas så att det stärker möjligheten att leva ett självständigt liv. De insatser som ges ska vara anpassade efter behov. De ska främja social trygghet, jämlikhet i levnadsvillkor och ett aktivt deltagande i samhällslivet.

Bedömningen av vilka insatser som behövs för att den enskilde ska säkerställas skäliga levnadsförhållanden bedöms utifrån den tid och de förhållanden som just då råder, både för den enskilde och samhället. Skäliga levnadsförhållanden ska inte förväxlas med begreppet ”goda levnadsvillkor” vilket används i lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och som har en mer omfattande betydelse. I enlighet med Socialtjänstlagen ska den enskilde som har behov av hjälp och stöd, i första hand erbjudas detta i sitt ordinära boende. Äldre och personer med funktionsnedsättningar ska ges stöd för att kunna bo kvar i sin ursprungliga bostad så länge som det är möjligt, vilket också innefattar att arbeta vräkningsförebyggande. Det vräkningsförebyggande arbetet innebär bl. a. att:

- Tidigt uppmärksamma tecken på vanvård av bostaden, obetald hyra eller att störningar sker
- Stödja personen i att ta adekvata kontakter, t ex med biståndsenheten, försörjningsstöd eller hyresvärd
- I perioder av ökad ohälsa ta ett större ansvar för att avhjälpa situationen eller förhindra att den eskalerar (d.v.s. ”göra åt”) och hjälpa personen att ta nödvändiga kontakter.

Det är viktigt att personalen har ett förebyggande, trygghetsskapande såväl som rehabiliterande förhållningssätt som genomsyrar genomförandet av alla insatser. Handläggaren har som myndighetsperson ett ansvar att under utredningens gång och vid uppföljning att uppmärksamma och beakta den enskildes behov av stöd utifrån ett vräkningsförebyggande arbete, och utföraren motsvarande ansvar under insattiden.

Ibland kan förutsättningar förändras snabbt, exempelvis om den egna hälsan sviktar eller att en anhörig som brukar stödja blir sjuk. Vid tillfälligt utökade behov kan enhetschef för hemtjänst utöka insatserna under maximalt 3 veckor utan nytt beslut för att möjliggöra nödvändigt vård/stöd för den enskilde, det förutsatt att brukaren är sedan tidigare beviljad dagliga insatser inom personlig omvårdnad. Kvarstår behovet gör biståndshandläggaren en uppföljning och utifrån ansökan utreder fortsatt behov av stöd. Motsvarande har också den enskilde möjligheten att pausa insats maximalt en månad, därefter sker uppföljning av handläggare. Uppföljning ska också ske om den enskilde upprepat avböjer insatser trots motivationsarbete och individuella anpassningar av utförandet.

Kommunen har rätt att, när flera möjliga insatser kan tillgodose behovet, välja det mest kostnadseffektiva sättet (Kammarrätten i Göteborg 2013-05-20, mål nr 158-13). Ansökan om bistånd för insatser i ordinärt boende avslås, eller utökade insatser nekas, när behovet av insatser är så omfattande att en skälig levnadsnivå inte kan tillförsäkras och kostnaderna för de sammantagna insatserna för kvarboende väsentligen överskrider den för särskilt boende eller korttidsboende. Ansvarig utförare ska ta kontakt med biståndshandläggare för att planera för närmare uppföljning och dialog med den enskilde när stödinsatserna i ordinärt boende överskrider 100 timmar i månaden, exklusive restid.

Hushållsgemenskap

Vid bedömningen av rätten till hemtjänstinsatser tar man hänsyn till det gemensamma ansvaret för sysslorna i hemmet som gifta personer har ([1 kap. 4 §](#) äktenskapsbalken). I praktiken har förstås även sambor ett gemensamt ansvar för sitt hem. Det finns dock ingen skyldighet för varken makar eller sambor att ansvara för personlig omvårdnad av varandra.

Barns rättigheter enligt 3 kap SoL

1 § Vid alla åtgärder som rör barn ska i första hand det som bedöms vara barnets bästa beaktas. Vid bedömningen av barnets bästa ska hänsyn tas till barnets åsikter. Om ett beslut eller en annan åtgärd rör vård- eller behandlingsinsatser för ett barn, ska det som är bäst för barnet vara avgörande.

Med barn avses en person under 18 år.

2 § Ett barn ska ges möjlighet att framföra sina åsikter i frågor som rör barnet. Barnets åsikter ska tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad.

3 § Barnet ska kontinuerligt få relevant information vid en åtgärd som rör barnet. Informationen ska vara anpassad till barnets individuella behov och situation i fråga om ålder, mognad och individuella förutsättningar. Den som lämnar informationen ska så långt det är möjligt försäkra sig om att barnet har förstått informationen.

4 § Ett barn som har fyllt 15 år har rätt att föra sin egen talan i mål och ärenden enligt denna lag. Ett barn som är yngre får höras i domstol, om barnet inte kan antas ta skada av det.

När åtgärder enligt denna lag berör barn ska barnets bästa särskilt beaktas. Vad som är barnets bästa får bedömas i varje enskild situation. När en insats rör barn ska barnet få relevant information och ges möjlighet att framföra sina åsikter. Barnets bästa ska tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad. Barnperspektivet innebär också att barnets situation ska uppmärksammas när en ansökan om insats handläggs inom socialtjänsten, även när insatsen inte gäller barnet självt utan barnets föräldrar eller syskon. Barnkonventionen är svensk lagstiftning sedan 1 januari 2020 och integrerad i SoL och LSS. [Barnets bästa och rätt till delaktighet - Kunskapsguiden](#)

Anhörigperspektiv enligt 13 kap 9 § SoL

Socialnämnden ska erbjuda stöd till den som vårdar en närstående som är äldre eller långvarigt sjuk, och till den som stödjer en närstående med funktionsnedsättning.

Regeringen har vidare 2023 beslutat om en nationell anhörigstrategi [Nationell anhörigstrategi inom vård och omsorg \(regeringen.se\)](https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/06/20230613-131111).

Denna tillsammans med regeringens prop. 2008/09:82, i samband med skärpningen av Socialtjänstlagen 2009 gällande anhörigstöd, förtydligar vad som avses med anhörigperspektiv. Bland annat ska socialtjänsten och hälso- och sjukvården:

- Samverka med anhöriga
- Erbjuda anhöriga att delta i biståndsutredning
- Ta hänsyn till anhörigas synpunkter vid biståndsbedömning och utförande
- Utreda anhörigas behov och informera om kommunens stöd
- Hålla regelbunden kontakt och följa upp stödinsatserna
- Se till att sjukvården och socialtjänsten samverkar

Anhörigvård innebär ett frivilligt åtagande för den anhörige. Varje anhörigsituation är unik och utgångspunkten är att en anhörig själv avgör hur stort ansvar han eller hon vill ta för att vårda, bistå, stödja en närstående. Kommunen kan därför inte avslå en ansökan om hemtjänst med hänvisning till att den anhörige kan tillgodose omvårdnadsbehovet. (Prop. 2005/06:115 s. 156, DS 2008:18 s.19 ff samt Regeringsrätten mål 4775-1983).

Anhöriganställningar erbjuds inte. Om den av kommunen erbjudna insatsen tillgodoser behovet, har den enskilde ingen rätt att få insatsen utformad på ett visst annat sätt (prop. 1996/97: 124 s. 174, KmR Stockholm mål nr 568-11).

Socialförvaltningen har tagit fram en anvisning för anhörigperspektiv.

[Anvisning- Anhörigperspektiv inom Socialförvaltningen \(e-sign\)](#)

Våld i nära relation

Våld i nära relationer är en kränkning av mänskliga rättigheter och ett stort folkhälsoproblem som kan få allvarliga konsekvenser för den som utsätts. Alla som blir utsatta för våld i nära relationer, oavsett kön- eller könsidentitet har rätt till stöd och skydd.

Som medarbetare inom socialförvaltningen ska man ha en grundläggande kunskap om våld i nära relationer för att kunna uppmärksamma tecken på våldsutsatthet samt stödja till kontakter. Respektive enhet har rutiner för t ex screening utifrån sitt uppdrag och de målgrupper man möter.

Vuxenenheten inom IFO arbetar aktivt med VIN och har specialistkunskap inom ämnet. Socialsekreterare vid vuxenenheten kontaktas vid behov av konsultation avseende VIN alternativt våldsutövande. Socialsekreterare vid vuxenenheten ansvarar för utredning, bedömning och beslut om insatser samt eventuell planering av boende, skydd och stöd. Samverkan ska ske för att säkerställa att personen samtidigt får sina omsorgs- och vårdbehov tillgodosedda. [Anvisning för arbetet mot våld i nära relation \(VIN\) - vuxna.pdf](#)

Sammansatta behov/ samsjuklighet

Det är vanligt förekommande att personer har behov av stöd och hjälp från olika delar av socialtjänsten, till exempel avseende personer med funktionsnedsättning och samtidigt missbruk eller äldre med både psykisk och somatisk ohälsa. I dessa fall ska samverkan alltid ske om personen samtycker, för att individuella lösningar ska kunna göras på bästa möjliga sätt i enlighet med lagstiftningens intentioner samt Ledning och styrning 4.0 ([Ledning och styrning 4.0 socialförvaltningen.docx](#)) och socialförvaltningens samverkansriktlinje [.Samverkansriktlinje.pdf \(vanersborg.se\)](#).

Motverka ensamhet

Sedan februari 2025 finns en nationell strategi för att motverka ensamhet. I strategin beskrivs att Ensamhet är ett folkhälsoproblem, som ökar risken för psykisk och fysisk ohälsa och förtidig död. Ensamheten är också ojämlikt fördelad, det betyder att förekomsten ofta är högre i vissa delar av befolkningen såsom bland yngre och äldre, personer med funktionsnedsättning och de som står utanför arbetslivet. Mycket tyder på att det är strukturella snarare än individuella faktorer som ligger bakom denna ojämlika fördelning. Därför är ensamhet inte bara ett individuellt problem, utan också ett samhällsproblem som behöver lösas med gemensamma krafter. Strategin beskriver hur olika aktörer i samhället kan arbeta för att bidra till att minska ensamhet och öka gemenskap.

Målet med strategin är att skapa jämlika förutsättningar för sociala relationer. Det betyder att faktorer som ålder, funktionsnedsättning eller ekonomi ska inte försämra möjligheterna till ett socialt liv.

Till målen hör tre delmål:

1. Sociala arenor tillgängliga för alla
2. Färre hinder för socialt deltagande
3. Färre människor i långvarig ensamhet

Delmålen tar fasta på olika insatsnivåer: Främja, förebygga och åtgärda och har olika målgrupper i fokus: Befolkningen, riskgrupper och individer.

I Vänersborg kan man genom hemsidan www.vanersborg.se hitta och lotsa till social samvaro som bedrivs av föreningar och civilsamhälle, samt öppna universella aktiviteter som tillhandahålls av kommunen via t ex Kultur och fritid. Det finns också insatser utan behovsprövning som syftar till att motverka ensamhet, t ex träffpunkter, mötesplatser, aktivitetshus, frivilliginsatser och Senior i VBG.

För individer där en universell utformning inte möter behovet finns även insatser från socialtjänsten som t ex dagverksamhet, ledsagning, kontaktperson.

Vanligt förekommande insatser enligt socialtjänstlagen (SoL)

Insatser enligt SoL i ordinärt boende såsom hemtjänst och boendestöd bör tidsbegränsas till maximalt 1 år för att säkerställa att insatsen motsvarar behoven och leder mot uppsatta mål.

Hemtjänst i form av hemgångsbeslut enligt 11 kap. 1§ SoL

Med bakgrund i Lag om Samverkan vid utskrivning från slutna hälso- och sjukvård har kommunen ansvar att omedelbart möjliggöra hemgång för färdigbehandlade patienter. Hemgångsbeslutet syftar till att personer ska kunna återgå hem till sin ordinarie bostad skyndsamt, och möts där upp av medarbetare från hemtjänst eller boendestöd som tillsammans med den enskilde planerar vilket stöd som behövs i den dagliga livsföringen under den närmaste tiden efter sjukhusvistelsen. Inom 3 veckor sker en uppföljning med biståndshandläggare, och vid behov upprättas en samordnad individuell plan (SIP).

För att rätt insatser ska komma individen till handa är det viktigt att medarbetare i hemtjänst/boendestöd har dokumenterat förändrade behov kontinuerligt för att vara en del av uppföljningen, och att dessa tillsammans med den enskildes uppfattning ska påvisa det aktuella behovet.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Allmänna uppgifter och krav	Beslutet avser ett rambeslut, med fokus på det stöd och omvårdnad som är nödvändigt den närmaste tiden efter sjukhusvistelse. Insatsen får endast användas i samband med utskrivning från slutenvård.	Individuell prövning. Hemgångsbeslutet kan vara mycket omfattande under hela dygnet för att kunna möta behoven efter sjukhusvistelse, och ska regelbundet utvärderas och anpassas i takt med att den enskilde stabiliserar sig och kommer till ro i det egna hemmet.	Genomförandeplanen ska innehållsmässigt utgå ifrån de vägledande nivåerna. Rutinen gällande planering av nattinsatser under pågående hemgångsbeslut och tillfälliga utökningar ska efterföljas. Mer långvariga behov såsom matdistribution, städning etc planeras vid uppföljningen av biståndshandläggare c:a 2 veckor efter hemgång.

Hemtjänst, serviceinsatser enligt 11 kap. 1§ SoL

Städning

Avseende storstädning, trädgårdsarbete, snöröjning, sandning vid halka eller utförande av tekniskt underhåll och reparationer i den enskildes ordinära bostad hänvisas till privata aktörer som erbjuder tjänsterna (KmR i Stockholm, mål nr 6311-11). Kostnaden för storstädning eller sanering av bostaden bekostas av den enskilde. Om den enskilde inte har ekonomiska möjligheter att betala för saneringen hänvisas den enskilde till att ansöka om försörjningsstöd. Omsorgspersonal kan vara den enskilde behjälplig med att ta nödvändiga kontakter. I vissa fall finns behov av sanering av bostaden av arbetsmiljöskäl, en dialog ska då ske med verksamhetschef för hemtjänst/boendestöd för att hitta lösning i det enskilda fallet.

Senast 1 januari 2027 ska de nya bestämmelserna om fastighetsnära insamling vara genomförda, [Nya förbättrade regler om förpackningsinsamlingen - Regeringen.se](#) . Till dess gäller fortsatt att stöd gällande bortforsling av källsortering ej beviljas i enlighet med KmR 2015-05-20, mål nr 2305-14, som fastställer att det inte kan anses vara en del av hemtjänstbegreppet.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Hemliv	Med städning avses så kallad vardagsstädning av 2 rum och kök, hall och badrum (både dusch och toalett om de är i separata rum). Det innefattar dammsugning av golvytor och mattor, torkning av golv och golvlistor, damning av fria ytor, rengöring av toalettutrymmen samt källsortering. Om bostaden är större kan behovet tillgodoses genom att städa olika rum efter önskemål. I städningen ingår även fönsterputsning för 2 rum och kök.	Var tredje vecka 1 gång/år	Beakta alltid hushållsgemenskap. Om städning är den enskildes enda hjälpbehov kan information ges om att det finns privata utförare som ett alternativ. Undantag kan göras för personer som av hälsoskäl har behov av mer frekvent städning. Läkarintyg kan vid behov begäras som en del av beslutsunderlaget. För hjälp att byta gardiner kan information ges om att arbetet kan utföras av Lilla Hjälpen eller privata aktörer. Ändamålsenlig städutrustning ska tillhandahållas av den enskilde, om inte annat är överenskommet i avtal med extern utförare. Avseende hemmaboende barn, se dom Kamrarrätten i Göteborg 3797-10.

			Pant av flaskor och burkar ingår inte.
--	--	--	--

Tvätt

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Hemliv	Avser tvätt i hushållstvättmaskin -samla ihop och sortera tvätt, tvätta, torka vika och lägga in i klädförvaringen. Strykning av gångkläder ingår i en rimlig omfattning. Att mangla, eller tvätta mattor och gardiner ingår inte. Insatsen tvätt inom hemtjänsten utförs enligt upphandling av extern utförare, och innebär att tvätten hämtas och tvättas på tvätter, för att sedan återlämnas.	Varannan vecka	Beakta alltid hushållsgemenskap. Undantag kan göras för personer som av hälsoskäl har behov av tvätt mer frekvent. Läkarintyg kan vid behov begäras som del av beslutsunderlag. Strykning är delar i den praktiska skötseln av ett hem och ingår i begreppet hemtjänst. Kammarrätten i Göteborg, mål nr 7950-11.

Inköp

Vänersborgs kommun erbjuder e-inköp (inköp med hjälp av digital teknik) av dagligvaror. Kammarrätten i Jönköping har i dom 1152-18 (2019-08-16) konstaterat att behov av inköp kan tillgodoses i form av stöd att få hjälp att beställa dagligvaror och få dem hemkörda, samt stöd att plocka upp varor. Rätt förelåg inte att medfölja under inköp. Även inköp av sällanvaror såsom apoteksvaror och kläder etc. finns tillgängligt med hemleverans i Västra Götalands län

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Hemliv Att skaffa varor och tjänster.	Upprätta digital inköpslista, genomföra inköp och ställa in dagligvarorna i kyl, frys och skåp. I samband med att inköpslistan upprättas ingår det att stödja personen med att se över och slänga otjänlig mat från kylskåp och skafferier. Samt ge stöd med att handla rätt mängd utifrån behov. Vid behov ingår det att torka ur kylskåp och skafferier. Hämta/Inköp av apoteksvaror tillgodoses genom e-inköp med hemleverans Sällaninköp i form av inköp av kläder och skor ska i första hand tillgodoses genom e-inköp, och vid undantagsfall ledsagning i närmiljön till den för utföraren lämpligaste kläd/skoaffären med fullgott sortiment.	1 gång/vecka Varannan vecka Inköp av kläder 2 gånger per år.	Beakta alltid hushållsgemenskap. Vid övertaget läkemedelsansvar ska som regel inte behovet av att hämta läkemedlen hanteras enligt SoL.

Hemtjänst, omvårdnadsinsatser

Personlig vård

För de personer som har dagligt behov av stöd med personlig vård och klädsel, ingår även så kallad hygienstädning d.v.s. daglig uppfräschning av toalettutrymmet. Vid bedömt behov av hjälp med personlig vård ingår även rengöring av hjälpmedel, såsom hörapparat och rullstol, efter behov – ”helt, rent och funktionsdugligt”.

Vad gäller dusch finns en vägledande dom från Kamrarrätten i Stockholm (2016-09-12, mål nr [1828-16](#)) vars utgångspunkt är att dusch 2 gånger per vecka generellt är tillräckligt för att säkerställa skäliga levnadsförhållanden.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Personlig vård	- Att tvätta sig (tvätta hela eller delar av kroppen, dusch och att torka sig) - Att sköta kroppsvård (klippa naglar, kamma år, rakning, munhygien, enklare make-up) - Att sköta toalettbehov (stöd vid toalettbesök, byte av inkontinensskydd, tömning av urinpåse och stomipåse, tömma och rengöra toalettthink) - Att klä sig (att klä på och av sig, och byta kläder vid behov) - Att äta och dricka (praktisk hjälp att äta och dricka, vid behov närvara vid måltiden) - Att sköta sin egen hälsa	Individuell prövning utifrån behov.	Nagelvård. Särskilda restriktioner finns kring vissa diagnoser, såsom diabetes vad avser pedikyr. En riskbedömning görs av sjuksköterskan som kan hänvisa till legitimerad fotvårdsterapeut. En ändamålsenlig och bra nagelsax eller tång ska finnas. Med rakning avser inte intimrakning.

Att bereda måltider samt diska

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Hemliv	- Att iordningsställa enklare måltider såsom att värma färdig mat till lunch eller middag, bereda enklare måltider till frukost, kvällsmat och mellanmål. Duka, servera och dela mat. - Att städa upp efter matlagning och diska (diska och plocka bort samt torka av bänkar och bord)	Utifrån individuella behov. Hjälp att diska ingår 1 gång per dag, inte vid varje måltid.	Beakta alltid hushållsgemenskap. Stödet avser den biståndsberättigade personen. För hjälp med huvudmålet hänvisas till matdistribution. Rengöring av micro kan ingå.

Förflyttningar

Avser ett brett samlingsbegrepp för stöd vid förflyttningar, eller att röra sig inom hemmet.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Förflyttningar	Att ändra grundläggande kroppsställning - att lyfta och bära föremål - att gå - att gå i trappa - att röra sig inom hemmet	Upp till flera gånger över dygnet utifrån behov.	Den enskilde ansvarar för att ha de hjälpmedel som krävs för att insatsen ska kunna utföras.

Promenad

En specifik form av förflyttning som syftar till att den enskilde ska komma ut och få frisk luft, bibehålla hälsa och bryta social isolering. Promenaden ska inte syfta till att t.ex. utföra ärenden eller genomföra inköp.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Förflyttning	Personal följer personen på en kortare promenad i närområdet.	1 tillfälle per vecka.	Insatsen avser inte att ersätta insatsen ledsagning om syftet är att delta/besöka någon särskild aktivitet. Insatsen ska inte ersätta ordinerad träning. Insatsen beviljas vanligen inte i kombination med insatsen social tid eller dagverksamhet om syftet i huvudsak är att bryta isolering

Social tid

Syftet med insatsen är att bryta social isolering, för de personer som har ett mycket begränsat nätverk och på grund av detta känner stor ensamhet eller otrygghet. Behovet av social kontakt bör i första hand tillgodoses genom t ex att ge tillgång till andra sociala arenor, såsom träffpunkter och aktivitetshus, och även beakta möjligheten att bredda nätverket genom att skapa kontakt med frivilligsamordnare, kyrka och organisationer i samhället som kan erbjuda sociala insatser. Aktuell information finns på Senior i VBG på www.vanersborg.se

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Mellanmänniska interaktioner och relationer	Stöd med att kontakta organisationer/föreningsliv, stöd i kontakt med anhöriga (t ex ringa, chatta, maila). Stöd från personal kan även innefatta att t ex läsa tidningen, dricka en kopp kaffe, lösa korsord eller dylikt.	1 tillfälle per vecka	Insatsen social tid bör inte beviljas i de fall personen redan är beviljad insatser av social karaktär såsom: - Promenad - Dagverksamhet/ daglig verksamhet - Hemtjänst/boendestöd med dagliga insatser

Matdistribution

Av de nya föreskrifterna och allmänna råd om förebyggande av och behandling vid undernäring (1 nov 2022) understryks att den som bedriver verksamhet enligt SoL och LSS ska fastställa rutiner för hur undernäring ska förebyggas, hur risker för undernäring ska upptäckas och när och hur hälso- och sjukvården ska kontaktas för bedömning när risk upptäckts. [Nya föreskrifter och allmänna råd om förebyggande av och behandling vid undernäring \(socialstyrelsen.se\)](https://www.socialstyrelsen.se/ny-foreskrifter-och-allmanna-rad-om-forebyggande-av-och-behandling-vid-undernaring)

Av Kmr 2023-04-17 målnummer 649-23 framkommer att skälig levnadsnivå blir ett uttryck för vissa minimikrav på insatsen vad gäller kvaliteten. Vid bedömningen av vilken insats som kan komma i fråga måste en sammanvägning göras av olika omständigheter såsom den önskade insatsens lämplighet som sådan, kostnaderna för den önskade insatsen i jämförelse med andra insatser samt den enskildes önskemål. Det finns inte en obegränsad frihet för den enskilde att välja sociala tjänster oberoende av kostnad (prop. 2000/01:80 s. 91). Kammarrätten anser att behov av färdiglagad mat som utgångspunkt kan tillgodoses genom hjälp med att beställa hem färdigrätter. Det framgår inte att det alternativet, utifrån näringssynpunkt eller valfrihet, inte skulle uppfylla en skälig levnadsnivå. Matdistribution bör därför som insats i huvudsak beviljas personer som inte själva kan tillgodose dagens huvudmål på sådant sätt, t ex vid behov av särskilt anpassad kost såsom näringsberikad, allergianpassad kost eller timbalkost.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Hemliv	Att få dagens huvudmål hemlevererat. God nutrition är en viktig del för att bibehålla hälsa och därmed som en del av förebyggande arbete.	För beviljande ska ett dagligt behov föreligga.	Insatsen beviljas för personer som inte själv kan tillgodose dagens huvudmål, t ex genom inköp av färdigrätter eller matlådor i samhället.

Trygghetsskapande kontakt (att känsla av trygghet)

Trygghet ska i första hand stärkas genom att personalen har ett trygghetsskapande förhållningssätt och att personalen vid samtliga genomförda insatser har en dialog med den enskilde om hur han/hon upplever sin trygghet och hur det kan tillgodoses vid redan befintliga besök. Upplevelsen av otrygghet bör utöver det planerade stödet kunna tillgodoses genom att den enskilde personen har möjlighet att larma när behovet faktiskt uppstår.

Trygghetsskapande kontakt ska i genomförandeplanen i första hand utformas genom e-tillsyn, därefter telefonkontakt eller fysiskt besök. I de fall besöket enbart handlar om tillsyn, ska utformningen ske i form av e-tillsyn.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Känsla av otrygghet	Planerat tillfälle då personal stämmer av med den enskilde utifrån målet med stödet i beslutet.	I beslutet anges inte omfattning, utan planeras i utformning och tillfällen i genomförandeplan.	Insatsen beviljas normalt inte till personer som kan använda sig av trygghetslarm. Innan insatsen övervägs ska behov av nödvändiga hjälpmedel först utvärderas.

Stöd att genomföra egenvård

Med egenvård avses enligt Lag (2022:1250) om egenvård ”en hälso- och sjukvårdsåtgärd som behandlande hälso- och sjukvårdspersonal har bedömt att en patient kan utföra själv eller med hjälp av någon annan och omfattas därmed inte av hälso- och sjukvårdslagen (2017:30).

När egenvård utförs gäller inte hälso- och sjukvårdslagen (2017:30). Hälso- och sjukvårdens bedömning, planering och uppföljning av egenvårdsbeslut räknas som hälso- och sjukvård.

[Lag \(2022:1250\) om egenvård | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

[Ändrade regler vid egenvård – Meddelandeblad \(socialstyrelsen.se\)](#)

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Personlig vård, att sköta sin egen hälsa.	T.ex. läkemedelshantering, TENS-behandling, genomföra ordinerat träningsprogram.	Omfattning i enlighet med ordinationen.	Personen ska i samband med ansökan inkomma med en skriftlig bedömning av egenvård från den legitimerade personalen som ordinerat insatsen och bedömt att den kan genomföras som egenvård.

Insatser nattetid behandlas inom ramen för det ordinarie hemtjänstbeslutet, främst avseende toalettbesök, förflyttningar och tillsyn. Trygghetsbehov ska i första hand tillgodoses i form av trygghetslarm eller e-tillsyn.

Förflyttningar Personlig vård Känsla av trygghet	Att ändra grundläggande kroppsställning, sköta toalettbehov samt känsla av trygghet.	Individuell prövning. Beslut fattas om rätt till hjälp med vissa insatser, medan antal tillfällen och utformning specificeras i genomförandeplanen.	Se checklista nattinsatser.
--	--	---	-----------------------------

Trygghetslarm

Trygghetslarm är en insats för att komma i kontakt med personal och få stöd och hjälp vid oförutsedda situationer där hjälp behövs för att tillgodose omvårdnadsbehovet. Trygghetslarm är till för att skapa trygghet för den enskilde. Trygghetslarm erbjuds som en insats utan behovsprövning för personer över 75 år.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Känsla av trygghet	Trygghetslarm innebär att den enskilde via en larmknapp kan komma i direkt kontakt med personal dygnet runt, vid oförutsedda situationer.		Nycklar till ytterdörrar ska upplåtas för att möjliggöra genomförande.

Stöd i den dagliga livsföringen i form av boendestöd enligt 11 kap. 1§ SoL

Boendestöd ska ses som en samlad insats med både praktisk hjälp och motiverande stöd som kan variera över tid och i omfattning beroende på den enskildes aktuella behov och livssituation. Stödet ska tillgodose den enskildes hela behov av stöd och hjälp i hemmet, vilket kan innebära att

boendestöd periodvis enbart ges som ett motiverande stöd till den enskilde som på egen hand genomför olika aktiviteter i eller utanför hemmet medan det under andra perioder kan handla om att ge omfattande omvårdnad och praktisk hjälp.

Insatsen ska vara uttalat rehabiliterande eller habiliterande och bidra till att öka den enskildes förmåga att leva ett självständigt liv, bryta passivitet och isolering samt ge stöd i att komma ut i sociala sammanhang och/eller delta i en meningsfull sysselsättning, och genom detta uppleva en förbättrad livskvalitet i det dagliga livet.

Boendestöd under en viss tid och upp till en viss nivå erbjuds som insats utan behovsprövning.

Målgrupp:

Insatsen är avsedd för vuxna personer som bor i en ordinär bostad eller i en särskilt anvisad bostad som har:

- Psykiska funktionsnedsättningar som medför att den enskilde har väsentliga svårigheter med att utföra aktiviteter på viktiga livsområden, och att dessa begränsningar har funnits eller kan antas komma att bestå under en längre tid.
- Intellectuella funktionsnedsättningar: Utvecklingsstörning som uppkommit före cirka 16 års ålder.
- Neuropsykiatriska funktionsnedsättningar och autism.

Insatsen innefattar även personer som inklusive ovanstående funktionsnedsättning kan ha beslut om tvångsvårdande insatser från psykiatrin där boendestöd tillsammans med öppenpsykiatrins insatser kan vara en del av stödet.

Boendestödet riktar sig till vuxna personer från och med att de uppnått en ålder av 18 år. Insatsen kan beviljas för ungdomar som bedöms ha förmåga att klara ett eget boende och har tillgång till en egen bostad. Vad gäller övre åldersgräns anges ingen sådan i SoL för rätten till bistånd på grund av funktionsnedsättning. En övre åldersgräns sätts dock generellt till gängse pensionsålder, för att säkerställa en utgångspunkt där insatser och kompetens på bästa sätt kan planeras för rätt målgrupp. Personer med behov av ett fortsatt rehabiliterande/habiliterande stöd i ordinärt boende efter pensionsålder har fortsatt rätt till boendestöd om handläggaren bedömer att detta bistånd är den lämpligaste stödformen. Om personen på grund av åldrandeprocessen bäst kan få sina behov tillgodosedda genom hemtjänst bör en ansökan för prövning om andra insatser

göras till verksamhet med denna kompetens, se rutin inom biståndsenheten. Personer över gängse pensionsålder kan som utgångspunkt inte erhålla boendestöd som en för honom/henne helt ny insats. En utökning av boendestöd bör inte beviljas efter 70 års ålder.

Boendestöd utgår som regel från personens egen bostad, men vuxna personer som bor kvar i föräldrahemmet kan beviljas boendestöd om behovet inte tillgodoses på annat sätt. Stödet kan dels vara av planerad karaktär eller som vilande att användas vid kortvarig sjukdom på grund av att den enskilde inte kan vistas inom annan verksamhet. Det krävs dock att verkställigheten får en inställelsetid på 48 timmar för att garantera tillsättande av personal. Målgruppen är oftast personer med ett omfattande hjälpbehov som vanligtvis bor i en bostad med särskild service där personalstöd ingår dygnet runt. Den enskilde som i samförstånd med föräldrarna valt att bo kvar i föräldrahemmet har att beakta att det finns en praktisk svårighet att verkställa tillfälliga behov av denna karaktär omgående. Stödet kan heller inte avslås om personen har ett oundgängligt behov av stöd som inte tillgodoses på annat sätt.

Boendestöd kan beviljas för att möjliggöra studier på Folkhögskola eller liknande, i enlighet med Kammarrätten i Göteborg 2022-11-08, mål nr [3801-22](#). Eftersom detta inte är ett bistånd som socialtjänsten i sig erbjuder eller råder över, får ansökan betraktas som en ansökan om ekonomiskt bistånd till kostnader för denna form av utbildning kombinerad med boende. Individuell prövning ska visa om det föreligger ett behov hos den enskilde att få gå en utbildning som inkluderar internatboende för att uppnå en skälig levnadsnivå, samt om behovet kan tillgodoses på annat sätt. Ansökan bör prövas som en prövning av rätt till insats samt specifik extern utförare.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Alla livsområden kan bli aktuella	Boendestöd ska ses som en samlad insats med både praktisk hjälp och motiverande stöd som kan variera över tid och i omfattning beroende på den enskildes aktuella behov och livssituation	Individuell prövning Insatsen ges som ett rambeslut med tydlig målsättning och kontinuerlig uppföljning.	Följsamhet i utformning med nivåer beskrivna under hemtjänst enligt 11 kap 1§ SoL. Det är möjligt att erhålla boendestöd och hemtjänst samtidigt om det individuella behovet kräver det Boendestöd beviljas inte för personer med insats i form av särskilda boendeformer eller liknande.

Ledsagning enligt 11 kap. 1§ SoL

Syftet med insatsen är att den enskilde, som på grund av funktionsnedsättning eller sjukdom, ska få stöd med att förebygga och bryta social isolering och ta del av enklare aktiviteter i närområdet, delta i samhällsgemenskapen såsom intresseföreningar eller kulturliv. (prop 1979/80:1 s.301). Enligt SoL ska kommunerna genom olika insatser verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra. För barn och ungdomar ska behov som går utöver vad som är normalt för ett barn i motsvarande ålder ligga till grund för bedömningen, vilket innefattar ett beaktande av föräldrars normala ansvar och engagemang för ett barn i motsvarande ålder.

Kammarrätten i Göteborg (4067-15) konstaterade att ledsagning till sjukvårdsinrättning som regel ska tillgodoses via sjukresor och med hjälp av vårdpersonalen mellan vårdavdelningar. Kammarrätten i Jönköping (2906-13) bedömde att rätt till ledsagning under sjukresan, trots oro, inte förelåg. Av dom KmR 2741-20 understryks att bistånd enligt SoL avseende ledsagning vid sjukhusbesök alltid måste prövas individuellt liksom andra bistånd. Ledsagning kan, som undantag, utifrån kommunens yttersta ansvar föreligga om utredningen visar att sjukvårdshuvudmannen faktiskt inte tar ansvar för sådant stöd (jmf Östergötland) och handlar då om att ge nödvändigt stöd och vård tillfälligt (tills rätt huvudman kan ta sitt ansvar), om vården inte kan anstå. Ytterligare domar på området är Kmr 20220905 mål nr 499-22 samt 20200608 målnummer 15116-19. Ledsagning till sjukvårdsinrättningar är således endast avsett för yttersta undantag, och då det också utretts att inte heller anhöriga har möjlighet att stödja den närstående i den aktuella situationen.

Information bör också alltid ges avseende frivilliginsatser såsom Följeslagaren, se närmare och aktuell info på Senior i VBG på kommunens hemsida [Senior i VBG | Vänersborgs kommun \(vanersborg.se\)](https://www.vanersborg.se). Ett avslag kan dock inte göras med hänvisning till frivilliginsatser.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Förflyttning	Ledsagning är enligt Socialstyrelsens termbank en insats i form av följeslagare ute i samhället för person med funktionsnedsättning.	Vanligen upp till 1 timme per vecka som kan planeras ut inom innevarande månad för personer i yrkesverksam ålder.	Viss omvårdnad kan förekomma under ledsagningen. Ledsagaren kan vara behjälplig med exempelvis intag av en måltid eller toalettbesök, om det behövs för att insatsen ska vara möjlig att genomföra. Då insatsen

	Insatsen ledsagning syftar till att bryta isolering och öka möjligheten till aktiviteter utanför hemmet. Följe ”från punkt a till punkt b”, till en aktivitet eller sammanhang som kan motverka social isolering.	Ledsagning vid enstaka tillfällen prövas särskilt. Handläggaren bedömer även behovet utifrån ålder så som att yngre person oftast har ett större behov av att kunna delta i samhällslivet i jämförelse med en person i hög ålder.	ledsagning är en social tjänst tillhandahålls inte några medicinska insatser från sjukvårdsutbildad personal.
--	---	---	---

Kontaktperson enligt 11 kap. 1§ SoL

Insatsen kontaktperson innebär att personen ska vara en medmänniska som kan ge råd till den enskilde i situationer som inte är av komplicerad natur samt ge stöd i att bryta den enskildes isolering.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Samhällsgemenskap Mellanmänniskliga relationer och interaktioner.	Kontaktpersonen ska medverka till att personer med funktionsnedsättning kommer ut i samhället och kommer i kontakt med andra människor. En viktig uppgift är att hjälpa till med att bryta den enskildes isolering genom samvaro och hjälp till fritidsverksamhet. Målet är att den enskilde ska leva ett självständigt liv, och att insatsen syftar till ”hjälp till självhjälp”.	Individuell bedömsbedömning. En skälig nivå att utgå från är ett tillfälle varannan vecka inom innevarande månad. Utgå ifrån hur ofta en person i liknande ålder har aktiviteter tillsammans med en vän på fritiden.	Insatsen kontaktperson ska inte beviljas för en person som har ett fungerande privat nätverk (d.v.s. familj, anhöriga, vänner), eller är beviljad insats i form av boende enligt 4 kap. 1 § SoL eller sysselsättning. Kontaktpersonen bör inte vara anhörig, personal, tjänsteman, god man eller förvaltare för den enskilde, eftersom detta kan leda till rollkonflikter.

Avlösning i hemmet enligt 11 kap. 1§ SoL

Insatsen ska bidra till den enskildes möjlighet att bo kvar i sin ordinarie bostad. Syftet är att tillfälligt ersätta den anhörige vid de tillfällen den anhörige har behov av att bli avlöst. Vid ansökan om regelbunden avlösning ska handläggaren i första hand pröva om regelbundna hemtjänstinsatser direkt riktade till den enskilde, i kombination med dagverksamhet samt trygghetslarm kan tillgodose behovet. Avlösning i hemmet till seniorer erbjuds som en insats utan behovprövning.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Mellanmänniska interaktioner och relationer.	Tillfälligt överta den tillsyn och/eller omsorg som den anhörige utför, för att denne ska kunna uträtta ärenden eller delta i egna aktiviteter utanför bostaden.	Upp till 3 timmar per vecka (kan inte sparas över veckor).	Insatsen kan enbart beviljas då den enskilde sammanbor med den som vårdar.

Korttidsboende enligt 11 kap. 1§ SoL

Korttidsboende kan beviljas när alla möjligheter till att kunna vistas i den ordinarie bostaden med stödinsatser över hela dygnet i kombination med trygghetslarm är uttömda. Korttidsboende är en insats som ska gälla under en tidsbegränsad period. Det ska tydligt framgå i bedömningen och beslutet vilken tidsperiod som bedöms tillgodose behovet utifrån målet med insatsen. Med mål menas en tydlig beskrivning av vad det är som ska uppnås för den enskilde under den bedömda tidsperioden. Det ska i bedömningen tydligt framgå varför behovet inte kan tillgodoses i ordinärt boende. Syftet med att bevilja korttidsboende kan vid mycket osäkra situationer, tex nya och okända ärenden, vara att kartlägga hur den enskildes hjälpbehov bäst ska kunna tillgodoses. Insatsen kan också beviljas då förutsättningar för att bo hemma tillfälligt saknas, t.ex. när bostaden behöver anpassas innan hemgång och tillfälliga anpassningar inte kan tillgodose behovet. Behov av ett tillfälligt korttidsboende kan uppstå i akuta situationer då den som vårdar har behov av vård för egen del och då den enskilde inte kan vara hemma med stöd av hemtjänst/boendestöd och trygghetslarm.

Av riktlinje palliativ vård framkommer att ” Palliativ vård förutsätter att alla involverade är införstådda med vårdens inriktning och mål. Vården kan ges under lång tid, parallellt med livsförlängande behandling. Hur länge denna period varar skiljer sig från person till person, det kan röra sig om de sista dagarna, eller om månader till år. Vården ska kunna erbjudas där patienten önskar få sin vård, exempelvis i ordinärt eller särskilt boende.” Detta syftar på den stadigvarande boendeformen. Personer i ett sent palliativt skede kan utöver detta i sällsynta fall behöva

korttidsboende i livets slut, när möjligheterna till en skälig levnadsnivå i det egna hemmet helt uttrönts. Ett så kallat brytsamtal ska vara genomfört och hälso- och sjukvårdsbehandling ska vara avslutad, förutom trygghetsordinationer. Beslut kan i dessa fall utformas som ett beslut på upp till 3 månader med omprövningsklausul, efter uppföljning av den initiala treveckorsperioden. [Riktlinje Palliativ vård.docx](#)

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Känsla av trygghet Personlig vård Förflyttning Allmänna uppgifter och krav	Insatsen korttidsboende innebär en kort tids boende utanför det egna hemmet när hjälpbehovet är omfattande över dygnets alla timmar. Korttidsboende är en insats som tillfälligt tillgodoser allmänna omvårdnadsbehov när alla andra möjligheter är uttömda.	Individuell bedömning av vilken omfattning som tillgodoser behovet. Upp till 3 veckor.	Korttidsboende beviljas inte: - på grund av bostadsproblematik, till exempel renovering eller bristande tillgänglighet. - om behovet kan tillgodoses av rehabiliterande/ utredande åtgärder i ordinärt boende. - när behoven kan tillgodoses genom insatser i ordinärt boende. - Fortsatt, om den enskilde inte antar erbjuden plats i särskilt boende. I dessa situationer får den enskilde vänta på platsen i det egna hemmet med stöd av insatser i ordinärt boende.

Korttidsboende i form av växelvård enligt 11 kap. 1§ Sol

Växelvård innebär att den enskilde växelvis bor i ordinärt boende respektive på korttidsboende. Syftet med växelvård är dels att avlasta anhöriga och dels att den enskilde ska få sina behov av vård, omsorg och tillsyn tillgodosedda och på så vis stärka möjligheten till kvarboende i det egna hemmet.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Mellanmännsliga interaktioner och relationer.	Regelbunden återkommande vistelse på korttidsboende i syfte att avlasta anhörig och möjliggöra kvarboende i ordinärt boende för den enskilde.	Upp till 150 dygn per år. Bokas utifrån behov i samråd med ansvarig för växelvården (max 2 veckor per bokningstillfälle).	Växelvård beviljas inte när behoven skäligen kan tillgodoses genom hemtjänst. Vid ansökan om fler dygn per år bör särskilt boende övervägas.

Korttidsvistelse för barn enligt 11 kap. 1§ SoL

Korttidsvistelse för funktionsnedsatta barn är en mindre vanlig insats, men förekommer då biståndsenheten kan utreda vissa insatser enligt SoL för barn som t ex ännu inte är färdigutredda inom BUP och därför inte kan begära insatser enligt LSS, eller som har funktionsnedsättningar som motsvarar digniteten i LSS men inte faller inom personkretsarna.

Insatsen korttidsvistelse innebär att en person med funktionsnedsättning tillfälligt under kortare eller längre tid vistas utanför det egna hemmet i ett korttidshem, hos en familj (så kallad stödfamilj) eller deltar i en lägerverksamhet. Enligt förarbetena är syftet med korttidsvistelse utanför det egna hemmet dels miljöombyte och rekreation för personen med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga. Insatsen ska även kunna ses som ett led i att bryta ett beroendeförhållande mellan barn och föräldrar.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Stöd till den som vårdar eller stödjer anhörig. Samhällsgemenskap	Enligt 9 e § LSS ingår omvårdnad i insatsen. Korttidsvistelse bör kunna erbjudas både som en regelbunden insats och som en lösning vid akuta behov. Den enskildes eller en enskild familjs önskemål och behov bör så långt möjligt vara avgörande vid val av utformning av korttidsvistelsen. Kommunen avgör dock	Individuell prövning. En rimlig nivå att utgå ifrån är 1 dygn per vecka Korttidsvistelse är inte tänkt att vara en heltidslösning, vid ett omfattande behov bör ett övervägande göras om insatsen	När föräldrar har gemensam vårdnad och barnet bor växelvis hos de båda vårdnadshavarna beviljas i regel inte insatsen korttidsvistelse, då behovet av avlastning anses vara tillgodosett. Utifrån barnets bästa beaktas också att minimera antalet miljöer att förhålla sig till, vilket

	ytterst insatsens närmare innehåll, RÅ 2007 ref. 62 I och II	bostad med särskild service är den insats som bäst tillgodoser den enskildes behov.	kan vara påfrestande inte minst utifrån funktionsnedsättningen. Gäller ansökan om korttidsvistelse en vuxen person måste det beaktas om den enskilde har andra insatser enligt LSS som ska tillgodose delvis samma behov, t.ex. om den enskilde har personlig assistans som möjliggör för honom eller henne att ta del av aktiviteter av olika slag, RÅ 2006 ref. 66. Beakta även HFD 2018 ref. 20 vid prövning av rätt till korttidsvistelse utanför det egna hemmet för att bereda anhöriga avlösning när de anhöriga är assistenter. Prövningen ska göras på samma sätt som om den funktionsnedsatte anlitat utomstående assistenter.
--	--	---	---

Dagverksamhet för äldre, enligt 11 kap. 1§ SoL

Dagverksamhet för äldre personer är en verksamhet för personer som till följd av kognitiv eller fysisk nedsättning är i behov av regelbundna aktiviteter och stimulans i vardagen samtidigt som insatsen kan ge en anhörig avlastning. Insatsen kan inte enbart beviljas som en insats för avlastning för anhöriga. Den enskilde ska ha behov av att delta i dagverksamheten. När det gäller verksamhet med demensinriktning ska den enskilde som regel vara utredd och diagnostiserad med demenssjukdom eller vara under utredning för demenssjukdom. Dagverksamhet upp till en viss nivå erbjuds som insats utan behovsprövning.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Samhällsgemenskap Mellanmänniska interaktioner och relationer Personligt stöd från person som vårdar	Syftet med insatsen är att möjliggöra social stimulans och aktivitet i gemenskap med andra och att bibehålla och förbättra de funktioner som den enskilde har samt erbjuda stöd och avlösning för anhörig. Insatsen ska skapa möjlighet att bo kvar i det ordinära boendet. Dagverksamheten är till för personer som har nedsatt fysisk och/eller psykisk hälsa och som av egen kraft inte kan ta sig ut i samhället och naturligt uppsöka träffpunkter.	Beviljas med rätt till insats utan specificerad frekvens, om inte ansökan utformats på annat sätt. Den enskildes behov avgör omfattningen och ansvarig för dagverksamheten planerar i samråd med den enskilde lämplig frekvens av insatsen.	Kan även innefatta stöd att genomföra egenvård, t.ex. genomföra ordinerad träning.

Särskilda boendeformer för service och omvårdnad enl 11 kap. 1§ SoL (särskilt boende)

Rätten till insats i form av särskilt boende ska grunda sig på en helhetsbedömning där den enskildes situation och förmågor sammanvägs med fysiska, sociala, medicinska, psykiska och existentiella behov. Det ska finnas ett uttalat stödbehov av omfattande karaktär som bedöms vara varaktigt. Stödbehovet ska innebära ett behov av tillsyn samt vård och omsorg över dygnet som inte kan tillgodoses med punktinsatser eller i kombination med andra mindre ingripande insatser, exempelvis växelvård. Vid beslut om särskilt boende omfattar beslutet den särskilda boendeformen som innefattar stöd med personlig vård och service utefter den enskildes behov för att tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Kommunal primärvård ingår vid insatsen, enligt HSL § 18 a.

Detta är en boendeform där den enskildes behov av hjälp i hemmet är så omfattande att de inte kan tillgodoses av den enskilde själv eller med hjälp av insatser i det ordinära boendet. I regel är det därför väsentligt att ha prövat andra insatser innan ett beslut om särskilt boende fattas.

I kommunen finns äldreboendeplatser med inriktning somatik och demens. Beslut om särskilt boende avser inte någon speciell bostad eller enhet. Behovet tillgodoses utifrån tillgång på plats och omvårdnadsbehovets art och omfattning. Om den enskilde tackar nej ska en omprövning av behovet ske, med utgångspunkt i att den enskilde beviljats en insats utifrån omfattande behov som bedömts inte kunna tillgodoses på mindre ingripande sätt samt att beslut om insats gäller omedelbart och ska verkställas utan dröjsmål. Det är behovet som styr vem som erbjuds plats på särskilt boende om det finns fler sökande än lediga platser. Möjlighet att anmäla önskemål om internflytt finns.

Beslutet om särskilt boende är ett rambeslut, och insatsens utformning beskrivs närmare i genomförandeplanen.

Vid avslut av särskilt boende ansvarar hyresgästen för slutstädningen. Enhetschef ansvarar för dialog om hur detta ska kunna ske så skyndsamt som möjligt.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Alla livsområden kan vara aktuella i genomförandeplan, men beslutet baseras som regel på Lärande och tillämpa kunskap, Genomföra daglig rutin samt Känsla av trygghet.	Följer innehållsmässigt vägledande nivåer för stöd i ordinärt boende. Särskild boendeform för service och omvårdnad inom äldreomsorgen innebär rum med toalett/dusch samt måltider i gemensam matsal. I det särskilda boendet finns personal dygnet runt samt larm. För samtliga boendeformer enligt SoL gäller att boendet och omvårdnaden är utformat så att den enskildes kapacitet och resurser tillvaratas. Den enskilde ska få stöd att bevara sitt sociala och kulturella nätverk och här är en fortsatt god kontakt med anhöriga en viktig del.	Besluten är som regel tillsvidare. Ett förbehåll skrivs med rätten att ompröva om behovet är förändrat. Uppföljning ska ske av såväl insats som innehåll.	Insatsen kan bli aktuellt då den äldre personen, trots omfattande stödinsatser över hela dygnet, inte klarar av att bo i ett ordinärt boende. I beslutet specificeras inte inriktning. I undantagsfall kan en person under 65 år erbjudas en bostad i ett äldreboende om detta bäst kan tillgodose hans/hennes behov. Det ställs då särskilda krav på den individuella bedömningen. En helhetsbedömning görs i

	Ledsagning vid aktiviteter av privat karaktär eller planerade läkarbesök bör så långt som möjligt genomföras tillsammans med anhöriga. Om anhöriga inte har möjlighet kan boendet tillhandahålla stödet.		dessa fall gemensamt med en handläggare inom socialpsykiatri och biståndsbedömare inom äldreomsorgen. Beslutet grundar sig inte på den ordinära bostadens beskaffenhet.
--	--	--	---

Parboende/medboende

Parboende/ medboende ska provas som ett bistånd enligt SoL.

I socialtjänstlagstiftningen finns det två bestämmelser som reglerar rätten till parboende i särskilda boendeformer för äldre. Bestämmelserna återfinns i 11 kap 3 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL, och i 2 kap. 2 § socialtjänstförordningen (2001:937), SoF. Socialtjänstförordningen ger rätt till parboende då båda är i behov av ett särskilt boende. Socialtjänstlagen ger rätt till medboende då endast den ena av makarna eller samborna behöver ett särskilt boende. Det spelar då inte någon roll om den andra maken eller sambon behöver en sådan insats, utan rätten till medboende inträder när den ena behöver ett särskilt boende och ska således inte heller provas mot resterande villkor i 11 kap 1 § SoL.

Rätten till sammanboende gäller under förutsättning att båda parter begär det samt att paret varaktigt har sammanbott eller, om den ena parten redan bor i ett sådant boende, att paret dessförinnan varaktigt har sammanbott. Båda parterna bör beredas plats inom samma boende, vilket innebär boende i samma rum/lägenhet eller med varsitt rum/lägenhet inom samma boende. Hänsyn måste tas till den fysiska miljön.

Tänk på att efterfölja bestämmelser för avsägande av besittningsskydd för den medboende.

Bostad med särskild service enligt 11 kap. 1 § SoL

Enligt 8 kap 11 § SoL som särskilt riktar sig till personer med funktionsnedsättning, ska kommunen inrätta bostäder med särskilt stöd för de som behöver ett sådant boende till följd av att de möter betydande svårigheter i sin livsföring av fysiska, psykiska eller andra skäl. Bostäder med särskild service enligt SoL ska vara fullvärdiga enligt Boverkets normer.

Funktionsnedsatta personer som inte omfattas av LSS, men som på grund av sin funktionsnedsättning är i behov av ett boende med stöd, kan beviljas bostad med särskild service enligt SoL.

Rätten till insats i form av bostad med särskild service ska grunda sig på en helhetsbedömning där den enskildes situation och förmågor sammanvägs med fysiska, sociala, medicinska, psykiska och existentiella behov. Det ska finnas ett uttalat stödbehov av omfattande karaktär som bedöms vara varaktigt. Stödbehovet ska innebära ett behov av tillsyn samt vård och omsorg över dygnet som inte kan tillgodoses med punktinsatser eller i kombination med andra mindre ingripande insatser. I regel är det därför väsentligt att ha prövat andra insatser innan ett beslut om särskilt boende fattas. I kommunen finns platser i form av gruppboende och serviceboende. Insatsen bostad med särskild service innefattar stöd med personlig vård och service utefter den enskildes behov för att tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden. Därför har den enskilde i normalfallet ej rätt till andra insatser. Kommunal primärvård ingår vid insatsen, enligt HSL § 18 a.

Beslutet om bostad med särskild service avser inte någon speciell bostad eller enhet. Behovet tillgodoses utifrån tillgång på plats och omvårdnadsbehovets art och omfattning. Om den enskilde tackar nej ska en omprövning ske, med utgångspunkt i att den enskilde beviljats en insats utifrån omfattande behov som bedömts inte kunna tillgodoses på mindre ingripande sätt samt att beslut om bistånd gäller omedelbart och ska verkställas utan dröjsmål. Det är behovet som styr vem som erbjuds plats på särskilt boende om det finns fler sökande än lediga platser.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Alla livsområden kan vara aktuella i genomförandeplan, men beslutet baseras som regel på Lärande och tillämpa kunskap, Genomföra daglig	Följer innehållsmässigt vägledande nivåer för stöd i ordinärt boende. I en bostad med särskild service enligt SoL har kommunen inte skyldighet att erbjuda fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter, men enligt Socialtjänstlagen ska socialnämnden verka för att människor med funktionsnedsättning får	Insatsen kan tidsbegränsas till 2 år när insatsen ges för första gången, och tidsbegränsas även fortsatt efter uppföljning om det långsiktiga målet är att personen ska kunna flytta ut till ordinärt boende.	Biståndet kan bli aktuellt då den enskilde, trots omfattande stödinsatser över hela dygnet, inte klarar av att bo i ett ordinärt boende.

rutin samt Känsla av trygghet.	möjlighet att delta i samhällets gemenskap och leva som andra (5 kap. 7 § SoL). För samtliga särskilda boendeformer enligt SoL gäller att boendet och omvårdnaden ska vara så utformade att den enskildes kapacitet och resurser tillvaratas. Den enskilde har rätt till rehabiliterande/habiliterande stöd för att träna och/eller bibehålla sina funktioner. Vidare ska den enskilde få stöd att bevara sitt sociala och kulturella nätverk. Kommunen har hälso- och sjukvårdsansvar enl. HSL § 18 a.	Insatsen ges som regel inte för första gången till personer över 70 år.(Följsamhet till boendestöd).	Den enskilde kan tacka nej till kommunal primärvård.
--------------------------------	---	--	--

KAP 3. Insatser enligt LSS

Allmänt om vägledande bestämmelser och rätten till insats enligt LSS

Målgrupp

Personkretsen för LSS omfattar endast *vissa* personer med funktionsnedsättningar, beskrivna i 1 § LSS (Lag om stöd och service till *vissa* funktionshindrade). Personkretsen omfattar således inte alla personer med funktionsnedsättningar.

Dessa ”vissa funktionshindrade” beskrivs i tre undergrupper.

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

För att fastställa personkretstillhörighet krävs:

- För personkrets 1 (den s.k. diagnosgruppen) krävs diagnos och intyg om utvecklingsstörning, om autism eller om autismliknande tillstånd av läkare/psykolog. Diagnoskriterier beskrivs i DSM IV. Diagnoser ska inte tolkas av handläggare.
- För personkrets 2 krävs intyg av läkare om hjärnskadan, dess uppkomst samt en utredning av den begåvningsmässiga funktionsnedsättningen. Denna utredning bör ha gjorts av behörig legitimerad yrkesfunktion (t ex psykolog).
- För personkrets 3 krävs intyg av läkare som beskriver funktionsnedsättningen samt vilken/vilka *begränsningar funktionsnedsättningen medför*, att *varaktigheten* är överskådlig över tid, att funktionshindret *inte beror på normalt åldrande*, att funktionshindret är *stort och* omfattar flera livsområden samtidigt samt att funktionshindret *förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen* (inte klarar dagliga rutiner på egen hand). För att någon ska omfattas av 3:e personkretsen *krävs att alla 5 rekvisit är uppfyllda*. Innebörden i de senare 4 kriterierna förtydligas i propositionen 1992/93:159, Stöd och service till vissa funktionshindrade.

Med *varaktigt funktionshinder* avses enligt propositionen att det inte ska vara av övergående eller tillfällig natur. Det framgår att lagen i första hand ska tillförsäkra personer med livslånga eller mycket långvariga funktionshinder det särskilda stöd som de behöver för att bygga upp och bibehålla levnadsvillkor som är likvärdiga med andra människors.

Kriteriet *funktionshinder som inte tillhör det normala åldrandet* används huvudsakligen vid bedömning av personkretstillhörighet av äldre personer för att skilja ut funktionshinder som är direkt relaterade till åldrandet från övriga, exempelvis gäller det vissa demenssjukdomar.

Med *stort funktionshinder* avses enligt propositionen att funktionshindret ska vara av en sådan karaktär eller omfattning att det starkt påverkar flera viktiga livsområden samtidigt t.ex. boende, fritid, behov av rehabilitering eller habilitering. Detsamma gäller om en person dagligen är mycket beroende av hjälpmedel eller har återkommande behov av annan persons hjälp med den dagliga livsföringen t.ex. att äta, klä sig, sköta sin hygien, förflytta sig eller meddela sig.

Med *betydande svårigheter i den dagliga livsföringen* avses enligt propositionen att den enskilde inte på egen hand kan klara vardagsrutiner som t.ex. hygien, toalettbestyr, mathållning, av- och påklädning, förflyttning inomhus och utomhus, sysselsättning eller att utföra träning/behandling. Det kan också gälla svårigheter att kommunicera med andra eller att sköta sin ekonomi.

Funktionsnedsättningen ska ge *upphov till omfattande behov av stöd och service*, vilket enligt propositionen (sid 169) i allmänhet innebär att den enskilde har ett dagligt behov av långvarigt eller upprepat stöd.

Rätten till insatser enl. 7 § 1 st LSS

Rätten till insatser regleras i 7 § LSS ”Personer som anges i 1 § har rätt till insatser i form av särskilt stöd och särskild service enligt 9 § 1-9, om de behöver sådan hjälp i sin livsföring och om behovet inte faktiskt är tillgodosett på annat sätt.”

Tre kriterier ska uppfyllas för att ha rätt till insats enligt LSS.

1. Personen ska omfattas av personkretsen enl. LSS
2. Behov ska föreligga av namngiven insats i 9 § LSS
3. Behovet ska faktiskt inte vara tillgodosett

Begäran om insatser enl. 8 § LSS

Insatser enligt denna lag kan endast ges till den enskilde om han/hon begär det. En begäran om insats kan endast göras av den enskilde, vårdnadshavare eller legal ställföreträdare såsom god man eller förvaltare.

För barn över 15 år kan inte en insats som begärs av vårdnadshavare beviljas mot barnets vilja om den själv kan uttrycka sin önskan eller sina behov. Vuxna och ungdomar över 15 år ska endast beviljas insatser på ställföreträdarens begäran om han/hon uppenbart saknar förmåga att själv föra sin talan.

När åtgärder enligt denna lag berör barn ska barnets bästa särskilt beaktas. När en insats rör barn ska barnet få relevant information och ges möjlighet att framföra sina åsikter. Barnets bästa ska tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad enligt 6 § LSS, 5 kap.

Goda levnadsvillkor enligt 7 § 2 st LSS

Om rätten till insats föreligger ska den enskilde genom insatserna tillförsäkras *goda levnadsvillkor*.

Goda levnadsvillkor innebär att:

- insatserna ska vara varaktiga och samordnade
- insatserna ska anpassas till mottagarens individuella behov
- insatserna ska utformas så att de är lättillgängliga för de personer som behöver dem
- insatserna ska utformas så att de stärker den enskildes *förmåga* att leva ett självständigt liv
- den enskilde ska i största möjliga utsträckning ges inflytande och medbestämmande över insatser som ges

Enligt 4 § LSS innebär denna lag ”... ingen inskränkning i de rättigheter som den enskilde kan ha enligt någon annan lag.”

Dessa bestämmelser omfattar inte insats enligt 9 § 1. LSS angående rådgivning och annat personligt stöd. Huvudman för denna insats är Västra Götalandsregionen.

LSS och Lag om rättspsykiatrisk vård (LRV)

I KmR 20220518 målnummer 2714 konstaterar kammarrätten att den omständigheten att en person genomgår rättspsykiatrisk vård inte i sig utgör något hinder för insatser enligt LSS och hänvisar till rättsfallet RÅ 2000 ref. 39. Kommunens ansvar för insatser enligt LSS begränsas inte av att en enskild genomgår sluten rättspsykiatrisk vård, heller inte om det för närvarande inte finns någon utslussningsplanering. Kommunen har således en skyldighet att pröva begäran om insatsen, och i prövningen beakta om personen behöver insatsen för att tillförsäkras goda levnadsvillkor och, om så är fallet, om behovet faktiskt tillgodoses på annat sätt.

Insatser 9 § 2 -9 § 10 LSS

Biträde av personlig assistent enligt 9 § 2 LSS

Insatsen biträde av personlig assistent eller ekonomiskt stöd till skäligen kostnader för sådan assistans, till den del behovet av stöd inte täcks av beviljade assistanstimmar enligt 51 kap. Socialförsäkringsbalken. Insatsen innebär att den enskilde kan begära insatsen i form av biträde av personlig assistent. Beviljas den enskildes begäran utförs insatsen av kommunen i form av ett personligt utformat stöd. Inkommer den enskilde med en begäran om ekonomisk ersättning för skäligen kostnader avser detta kostnaden som den enskilde får i samband med att assistansen utförs av annan utförare än kommunen.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Flera livsområden kan bli aktuella	Av 9 a § LSS, första stycket (prop.1995/96:146 och socialutskottets betänkande 1995/96: SoU15) framkommer att med personlig assistans avses ett personligt utformat stöd som ges av ett begränsat antal personer åt den som på grund av stora och varaktiga funktionshinder behöver hjälp med sina grundläggande behov avses i 9 a § LSS 1. andning 2. personlig hygien 3. måltider 4. av- och påklädning 5. kommunikation med andra 6. stöd som den enskilde behöver på grund av en psykisk funktionsnedsättning för att förebygga att han eller hon fysiskt skadar sig själv, någon annan eller egendom 7. stöd som den enskilde behöver löpande under större delen av dygnet på grund av ett	Individuell behovsprövning. LSS är lagrummet som reglerar insatsen för de grundläggande behoven som bedöms vara under 20 timmar per vecka. Bedöms omfattningen av de grundläggande behoven uppgå till 20 timmar eller mer per vecka prövas rätten till assistansersättning av Försäkringskassan enligt 51 kap. socialförsäkringsbalken.	Rätt till insatsen personlig assistans föreligger enligt 9 b § LSS efter pensionsålder endast i vissa fall. Insatsen får efter pensionsåldern inte utökas i omfattning. Utökade behov kan prövas efter ansökan enligt annan lagstiftning, Socialtjänstlagen.

	medicinskt tillstånd som innebär att det finns fara för den enskildes liv eller att det annars finns en överhängande och allvarlig risk för hans eller hennes fysiska hälsa. Om den enskilde på grund av en psykisk funktionsnedsättning behöver kvalificerade aktiverings- och motiveringsinsatser för att han eller hon själv ska klara att tillgodose ett grundläggande behov som avses i första stycket 2-5, ska sådana insatser beaktas som en del av hjälpen med det grundläggande behovet. Hjälp med behov enligt första stycket 1, 6 och 7 ska anses som hjälp med grundläggande behov, oavsett hjälpens karaktär. Detta gäller även hjälp med måltider i form av sondmatning och hjälp i form av kvalificerade aktiverings- och motiveringsinsatser. I 9 a § andra stycket LSS regleras att den som har behov av personlig assistans för sina grundläggande behov (enligt första stycket) även har rätt till insatsen personlig		
--	--	--	--

	assistans för andra personliga behov om behovet inte tillgodoses på annat sätt.		
--	---	--	--

Ledsagarservice enligt 9 § 3 LSS

Insatsen ledsagarservice är en tämligen begränsad insats (se HFD 2011 ref.8). I förarbetena anges att insatsen är till för dem som inte har personlig assistans för att t.ex. besöka vänner, delta i fritidsaktiviteter eller i kulturlivet eller för att bara promenera. Insatsen är knuten till aktiviteter utanför hemmet och utförs av anställd personal. Syftet med ledsagningen är att bryta den isolering som ofta blir följd av en omfattande funktionsnedsättning.

Begäran om ledsagarservice utanför närområdet, t ex vid dagsresor, ska begäras och prövas för varje individuellt tillfälle.

Kammarrätten i Göteborg 2021-05-27, mål nr [1136-21](#) förklarar att ledsagarservice inte kan beviljas för att ta sig till skolan eftersom det är en aktivitet som inte äger rum under den enskildes fritid.

Ledsagarservice för att kunna göra vårdbesök medges inte i enlighet med avgörandet KmR 2011-03-08, mål nr [2988-10](#). I det målet var det bland annat fråga om ledsagarservice vid läkarbesök. Kammarrätten fann att syftet med ledsagarservice enligt förarbetena innebär att insatsen inte kan anses omfatta hjälp vid den typen av aktiviteter men betonade samtidigt att det inte utesluter att det i undantagsfall kan finnas rätt till bistånd vid exempelvis läkarbesök enligt annan lagstiftning, SoL.

För barn och ungdomar ska behov som går utöver vad som är normalt för ett barn i motsvarande ålder ligga till grund för bedömningen. Vilket innefattar ett beaktande av föräldrars normala ansvar och engagemang för ett barn i motsvarande ålder.

I Vänersborg erbjuds också utformningen Ledsagningshuset, som innebär gemensamma aktiviteter och möjlighet till drop in i samlingslokal. Fokus är aktivitet och social gemenskap.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Förflyttning Samhällsgemenskap	Insatsen ledsagarservice ska underlätta för personer som ingår i lagens personkrets och som inte på egen hand kan ta sig till och från aktiviteter för att delta i samhällslivet och i kontakten med andra.	Individuell behovsbedömning med utgångspunkt från personer i jämförbar ålder. Utgå från upp till 4 timmar per vecka som kan fördelas över månaden som en rimlig nivå för individuell ledsagning. Vid utformning med både enskild och gemensam ledsagning ska heller inte den sammanlagda frekvensen överstiga 2 tillfällen per vecka.	I insatsen ingår ingen omvårdnad enligt 9 e § LSS. Omvårdnad kan dock förekomma under ledsagningen. Ledsagaren kan vara behjälplig med exempelvis intag av en måltid eller toalettbesök, om det behövs för att insatsen ska vara möjlig att genomföra. Insatsen ledsagarservice är inte ett alternativ till sjukresor för att underlätta besök hos läkare, sjukgymnast, tandläkare eller liknande (Kammarrätten Stockholm, 2013-02-27, mål nr: 7444-12). Insatsen är inte till för personer som har beslut om personlig assistans enl LSS eller assistansersättning enl SFB.

Biträde av kontaktperson enligt 9 § 4 LSS

Insatsen biträde av kontaktperson är enligt förarbetena ett icke professionellt stöd som ges av en medmänniska som har ett stort engagemang och intresse för andra människor. Det finns inga krav på att kontaktpersonen ska ha någon yrkeskompetens. I insatsen ingår ingen omvårdnad enligt 9 e § LSS.

Att vara kontaktperson är ingen anställning utan ett frivilligt uppdrag. Kommunens roll är i huvudsak att vara förmedlare av kontaktpersoner, lämpliga för sådana uppdrag, HFD i RÅ 2009 ref. 12.

LSS-utredningen har i SOU 2018:88 s. 285 gjort en genomgång av hur insatsen biträde av kontaktperson hanteras och vilka som beviljas insatsen. En slutsats som utredningen, i likhet med Socialstyrelsen, drar är att det skett en utveckling mot att de som bor i en bostad med särskild service och deltar i daglig verksamhet många gånger inte anses ha behov av stöd utöver det som tillhandahålls inom ramen för de insatserna. Denna utveckling är tydlig även i avgöranden från kammarrätterna avseende insatsen biträde av kontaktperson. Praxis innebär således i princip att en person som är beviljad insatserna bostad med särskild service och daglig verksamhet inte anses löpa risk för social isolering, och kan därför bara i undantagsfall ha rätt till insatsen biträde av kontaktperson, om inte behovet av en aktiv och meningsfull fritid faktiskt är tillgodosedd. (Kmr 20230331, mål nr 6337-22).

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Samhällsgemenskap	En kontaktperson ska kunna ge råd till den enskilde i situationer som inte är av komplicerad natur. En viktig uppgift är att hjälpa till att bryta den enskildes isolering genom samvaro och hjälp till fritidsverksamhet. Kontaktpersonen ska medverka till att personer med funktionsnedsättning kommer ut i samhället och kommer i kontakt med andra människor.	Individuell behovsbedömning. Bedömningen utgår ifrån hur ofta en person i liknande ålder har aktiviteter tillsammans med en vän på fritiden. En rimlig nivå att utgå ifrån ett tillfälle varannan vecka inom innevarande månad.	Insatsen är huvudsakligen riktad till vuxna personer. Biträde av kontaktperson ska inte beviljas personer som har ett privat nätverk (d.v.s. familj, närstående, vänner) eller bor i en bostad med särskild service (då kultur och fritid ingår i insatsen) eller har regelbunden sysselsättning. I insatsen bostad med särskild service enligt 9 § 9 LSS ingår fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter (9 e § LSS). KR i Göteborg 2018-09-26, mål nr 2716-18, KR i Sundsvall 2018-10-03 2763-17.

			KR i Jönköping 2018-10-30, mål nr 2311-18, domar avseende person som bor i en bostad med särskild service och har insatsen daglig verksamhet. Kontaktpersonen ska inte vara anhörig, personal, tjänsteman, god man eller förvaltare för den enskilde, eftersom detta kan leda till rollkonflikter.
--	--	--	--

Avlösarservice enligt 9 § 5 LSS

Insatsen avlösarservice innebär att någon tillfälligt övertar omvårdnaden av en person från anhörig eller andra närstående.

Föräldrar till barn med funktionsnedsättning kan behöva hjälp med avlösning för att kunna koppla av eller genomföra aktiviteter som barnet inte deltar i. Avlösning kan också vara en förutsättning för att föräldrar ska kunna ägna sig åt syskon till barnet med funktionsnedsättning eller för att resa bort.

En del vuxna personer med funktionsnedsättningar bor hos sina föräldrar eller vårdas av anhöriga vilka kan behöva avlösning från uppgiften för att vila eller för att genomföra egna aktiviteter. Barn och ungdomar som bor i familjehem har rätt till lagens övriga insatser på samma sätt som barn och ungdomar som bor i sitt föräldrahem.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Stöd till den som vårdar eller stödjer anhörig.	Avlösarservice kan både ges som en regelbunden insats och i akuta situationer. Den bör vara tillgänglig under dagtid, kvällar och nätter samt under helger.	Bedömningen ska göras utifrån individuella behov. En rimlig nivå att utgå ifrån är upp till 3	Avlösarservice i hemmet ska inte ersätta förskola och fritidshem. Avlösaren ska inte tillhöra den närmaste familjekretsen.

		timmar per vecka som kan fördelas inom månaden Ett normalt föräldraansvar ska beaktas, så även omfattningen av övriga beviljade insatser så som korttidsvistelse utanför det egna hemmet, som även syftar till att tillgodose avlösning i omvårdnadsarbetet	
--	--	---	--

Korttidsvistelse utanför det egna hemmet enligt 9 § 6 LSS

Insatsen korttidsvistelse innebär att en person med funktionsnedsättning tillfälligt under kortare eller längre tid vistas utanför det egna hemmet i ett korttidshem, hos en familj (så kallad stödfamilj) eller deltar i en lägerverksamhet. Enligt förarbetena är syftet med korttidsvistelse utanför det egna hemmet dels miljöombyte och rekreation för personen med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga. Insatsen ska även kunna ses som ett led i att bryta ett beroendeförhållande mellan barn och föräldrar. Barn och ungdomar som bor i familjehem har rätt till lagens övriga insatser på samma sätt som barn och ungdomar som bor i sitt föräldrahem.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Stöd till den som vårdar eller stödjer anhörig. Samhällsgemenskap	Enligt 9 e § LSS ingår omvårdnad i insatsen. Korttidsvistelse bör kunna erbjudas både som en regelbunden insats och som en lösning vid akuta behov. Den enskildes eller en enskild familjs önskemål och behov bör så långt möjligt vara avgörande vid val av utformning av korttidsvistelsen. Kommunen avgör dock	Individuell prövning. En rimlig nivå att utgå ifrån är 2–3 dygn varannan vecka som kan användas inom månaden. När insatsen enbart beviljas utifrån behov av miljöombyte	När föräldrar har gemensam vårdnad och barnet bor växelvis hos de båda vårdnadshavarna beviljas inte insatsen korttidsvistelse, då behovet av avlastning anses vara tillgodosett. Utifrån barnets bästa beaktas också att minimera antalet miljöer att förhålla sig till, vilket kan vara

	ytterst insatsens närmare innehåll, RÅ 2007 ref. 62 I och II	och rekreation är en rimlig nivå 2 dygn per månad. Korttidsvistelse är inte tänkt att vara en heltidslösning. Vid ett omfattande behov bör ett övervägande göras om insatsen bostad med särskild service är den insats som bäst tillgodoser den enskildes behov.	påfrestande inte minst utifrån funktionsnedsättningen. Gäller begäran om korttidsvistelse en vuxen person måste det beaktas om den enskilde har andra insatser enligt LSS som ska tillgodose delvis samma behov, t.ex. om den enskilde har personlig assistans som möjliggör för honom eller henne att ta del av aktiviteter av olika slag, RÅ 2006 ref. 66. Beakta även HFD 2018 ref. 20 vid prövning av rätt till korttidsvistelse utanför det egna hemmet för att bereda anhöriga avlösning när de anhöriga är assistenter. Prövningen ska göras på samma sätt som om den funktionsnedsatte anlitat utomstående assistenter.
--	--	--	--

Korttidstillsyn för skolungdom över 12 år utanför det egna hemmet i anslutning till skoldagen samt under lov enligt 9 § 7 LSS

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Allmänna uppgifter och krav.	Barn och ungdomar med omfattande funktionsnedsättningar som har	Korttidstillsynen är tänkt att ta vid då den fritidsverksamhet som kommunen enligt skollagen (14	För barn och ungdomar i bostad med särskild service ingår fritidsverksamhet i boendet. Korttidstillsyn ska i första

Stöd till den som vårdar eller stödjer den enskilde.	förvärvsarbetande föräldrar kan av olika skäl inte klara sig själva. Omvårdnad ingår i insatsen. Något krav på att föräldrarna ska förvärvsarbeta eller studera för att beviljas insatsen uppställs dock inte.	kap. 7§) är skyldiga att erbjuda alla skolbarn till och med vårterminen det år som eleven fyller 13 år upphör. Insatsen gäller längst till och med gymnasieutbildningens avslut. Skoldagar och lov dagar utifrån ordinarie skoltider.	hand tillgodoses inom ramen för boendeinsatsen.
--	--	---	---

Boende i familjehem och bostad med särskild service för barn och unga enligt 9 § 8 LSS

Ett av socialtjänstens främsta mål är att skapa förutsättningar för att barn och ungdomar med funktionsnedsättning ska kunna växa upp i sina föräldrahem. Boende i familjehem eller bostad med särskild service är en insats som kan komma i fråga först om barnet, trots stödinsatser i hemmet, inte kan bo kvar. Insatsen ska ses som ett komplement till boendet i föräldrahemmet.

Barn och ungdomar som bor i familjehem har rätt till lagens övriga insatser på samma sätt som barn och ungdomar som bor i sitt föräldrahem. Om annat boende behövs på grund av att vårdnadshavaren brister i omsorg om barnet på sådant sätt att det finns påtagliga risker för barnets hälsa eller utveckling, eller om barnet själv genom socialt nedbrytande beteende, missbruk eller brottslig verksamhet, utsätter sin hälsa för påtagliga risker har nämnden skyldighet att ge stöd och skydd. Individ- och familjeomsorgen ska alltid utreda vid misstanke om att barn far illa. Om sådan misstanke leder till att barnet behöver annat boende ansvarar Individ och familjeomsorgen för sådant beslut även avseende barn med funktionsnedsättning. Barn och ungdomar som vårdas med stöd av SoL och LVU kan samtidigt erhålla insatser enligt LSS.

En kommun som genom ett beslut placerar ett barn eller ungdom i en annan kommun har ett sammanhållet ansvar för de insatser som barnet eller ungdomen kan behöva. Det innebär även ett ansvar för planering av framtida insatser. Däremot omfattas inte regionens insatser av det sammanhållna ansvaret. Det innebär att kommunen måste bevaka att ett barn som får sina insatser i en annan kommun också får tillgång till hjälpmedel, hälso- och sjukvård, samt tandvård och habilitering. Detta gäller särskilt om kommunen där barnet får sina stödinsatser ligger i ett annat landstingsområde än den kommun som ansvarar för insatserna till barnet.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Lärande och tillämpa kunskap Allmänna uppgifter och krav Känsla av trygghet Utbildning, arbete sysselsättning.	Familjehem innebär att barnet bor hos en annan familj än den egna. Gränsen mellan stödfamilj och familjehem kan ibland vara svår att dra. Ett familjehem kan fungera som komplement till föräldrahemmet genom att barnet t.ex. bor hos föräldrarna på helger och skollov och i familjehemmet under veckorna. De lösningar som väljs ska alltid se till barnets bästa. Boende på grund av skolgång på annan ort Om en elev med funktionsnedsättning efter eget val och önskemål av vårdnadshavare har tagits emot i en skola i en annan kommun är det enligt RÅ 2003 ref. 79 II, behovet av stöd och service för att kunna fullfölja denna skolgång som bestämmer om den begärda insatsen ska beviljas. HFD konstaterades i målet att det i förarbetena anges att sådant boende kan vara orsakat av den unges skolsituation och av omfattande omvårdnadsbehov (prop. 1992/93:159 s. 81).	Barnet eller ungdomen kan bo kvar i en bostad med särskild service fram till dess att han eller hon har avslutat gymnasieskolan.	I förarbetena till LSS anges att det bör ställas minst lika stora krav på de familjehem där barn placeras som en insats enligt LSS som de som ställs av socialtjänsten i fråga om andra familjehem. Lagen (2010:479) om registerkontroll av personal som utför vissa insatser åt barn med funktionshinder gäller samtliga insatser enligt 9 § LSS, om de innefattar insatser för barn. Det innebär att socialnämnden ska genomföra registerkontroll av tilltänkta familjehemsföräldrar enligt LSS.

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt 9 § 9 LSS

Rätten till insats i form av bostad med särskild service ska grunda sig på en helhetsbedömning där den enskildes situation och förmågor sammanvägs med fysiska, sociala, medicinska, psykiska och existentiella behov. Det ska finnas ett uttalat stödbehov av omfattande karaktär som bedöms vara varaktigt. Stödbehovet ska innebära ett behov av tillsyn samt vård och omsorg över dygnet som inte kan tillgodoses med punktinsatser eller i kombination med andra mindre ingripande insatser. I regel är det därför väsentligt att ha prövat andra insatser innan ett beslut om särskilt boende fattas. I kommunen finns platser i form av gruppboende och serviceboende. Insatsen bostad med särskild service innefattar stöd med personlig vård och service utefter den enskildes behov för att tillförsäkras goda levnadsvillkor. Därför har den enskilde i normalfallet ej rätt till andra biståndsbedömda insatser. Kommunal primärvård ingår vid insatsen, enligt HSL § 18 a.

[Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS - Socialstyrelsen](#)

Detta är en boendeform där den enskildes behov av hjälp i hemmet är så omfattande att de inte kan tillgodoses av den enskilde själv eller med hjälp av insatser i det ordinära boendet. I regel är det därför väsentligt att ha prövat andra insatser innan ett beslut om bostad med särskild service fattas. I kommunen finns platser i form av gruppboende och serviceboende. Beslut om bostad med särskild service avser inte någon speciell bostad eller enhet. Behovet tillgodoses utifrån tillgång på plats och omvårdnadsbehovets art och omfattning.

Om den enskilde tackar nej ska en omprövning ske, med utgångspunkt i att den enskilde beviljats en insats utifrån omfattande behov som bedömts inte kunna tillgodoses på mindre ingripande sätt samt att beslut om bistånd gäller omedelbart och ska verkställas utan dröjsmål. Det är behovet som styr vem som erbjuds plats om det finns fler sökande än lediga platser.

Det finns tre huvudformer:

- gruppboende
- serviceboende
- annan särskild anpassad bostad

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Allmänna uppgifter och krav Känsla av trygghet Mellanmänniska relationer och interaktioner	I en gruppboende och en serviceboende ingår omvårdnad, fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter vilket inte är fallet med en annan särskilt anpassad boende. Kommunen har ett hälso- och sjukvårdsansvar i grupp- och serviceboenden. Boendet ska vara den enskildes privata och permanenta hem därmed utesluts vissa boendebeskrivningar så som korttidshem eller hem för vård och boende (HVB) eller folkhögskola, RÅ 2006 not.187 avseende folkhögskola. Insatsen beviljas enligt 9 § 9 LSS och kommunen bestämmer därefter hur beslutet ska verkställas (HFD 2012 ref. 59 och HFD 2016 not. 7).	Tillsvidarebeslut med förbehåll. I de fall där det inte går att bedöma behovets varaktighet kan ett tidsbegränsat beslut fattas.	Insatsen kan bli aktuell då den funktionshindrade, trots omfattande stödinsatser över hela dygnet, inte klarar av att bo i ett ordinärt boende.

Daglig verksamhet enligt 9 § 10 LSS

Insatsen innebär en meningsfull daglig sysselsättning/ aktivitet utanför det egna hemmet för den som är i yrkesverksam ålder och som inte förvärvsarbetar eller deltar i utbildning. Den dagliga verksamheten är inte en anställningsform.

Livsområde	Innehåll	Frekvens/Omfattning	Särskilda villkor
Utbildning, arbete, sysselsättning och ekonomiskt liv	Daglig verksamhet är en sysselsättning som ska erbjuda den enskilde stimulans, utveckling, meningsfullhet och främja gemenskap i samhället efter hans eller hennes önskemål. Den ska också motverka passivisering och isolering. Ett övergripande mål med insatsen är att utveckla den enskildes möjligheter till arbete på kortare eller längre sikt, även om detta mål för vissa endast kan uppnås på längre sikt eller vara orealistiskt (se prop.1992/93:159 s.90 och 181). Omvårdnad ingår i insatsen.	Beslutet gäller tills vidare med förbehåll. Beslutet anges inte i antal dagar per vecka om den enskilde inte inkommit med en specifik begäran avseende omfattning. Behovet kan variera över tid och anpassas efter den enskildes önskemål dock som mest under 5 dagar i veckan med 5 veckors ledighet. När det gäller omfattningen av daglig verksamhet anges i förarbetena att samma generella riktlinjer bör användas som i arbetslivet (prop.1992/93:159 s. 90).	Daglig verksamhet är endast en rättighet för de som omfattas av personkretsen i första och andra punkten i 1 § LSS (7 § första stycket LSS). HFD har slagit fast att rätten till insatsen daglig verksamhet enligt LSS inte kan anses kvarstå längre än till 67 års ålder (HFD 2014 ref. 41). När det gäller vilken ålder den enskilde ska ha uppnått för att vara berättigad insatsen gäller det att personen ska ha uppnått en yrkesverksam ålder.

Reservation mot beslut angående ärende 5 Socialnämndens sammanträde 2026-06-11

Vänsterpartiet väljer härmed att reservera sig mot delar av beslutet.

Vänsterpartiet kan inte ställa sig bakom hanteringen av LSS, då vi anser att de vägledande nivåerna över tid har blivit allt för snäva. Vi anser att stödet till personer med funktionsnedsättning tvärtom måste värnas. Vår målsättning är att på sikt införa mer generösa vägledande nivåer inom kommunen för att säkerställa goda levnadsvillkor, och vi avser att återkomma till nämnden i LSS-frågan längre fram.

Samtidigt vill vi betona att vi ställer oss bakom de förändringar och det anpassningsarbete som behöver göras inom SoL med anledning av den nya socialtjänstlagen. Vår reservation riktar sig därmed specifikt mot den snäva tillämpningen inom LSS.

Vänersborg, 2026-06-12

Johan Olsson, Vänsterpartiet

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning



Vänersborgs kommun

Delegeringsordning

Socialnämnden

Fastställd av socialnämnden, 2023-01-26, § 18,
reviderad 2026-06-11, § 81

Delegeringsordning				Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

Innehåll

Delegering av beslutanderätt inom socialnämnden	4
Vad innebär delegering?.....	4
Förutsättningar för nämndens delegeringsrätt.....	4
Vad kan delegeras?	4
Delegering och ren verkställighet	5
Vem kan man delegera till?	6
Vidaredelegering.....	6
Delegering av beslutanderätten i brådskande ärenden där socialnämndens avgörande inte kan avvaktas	6
Anmälan av delegeringsbeslut	7
Beslut som ska tas av socialutskott.....	7
Delegeringsförbud	8
Förkortningar på lagar, författningar och förordningar	10
1. Förvaltningsgemensamt	11
1.1 Allmänna ärenden	11
1.2 Ärendehantering, yttranden m.m	11
1.3 Överklaganden m.m	13
1.4 Polisanmälan, lämna ut uppgifter	14
1.5 Lämna ut uppgifter, upplysningar, anmälan m.m	15
2. Ekonomiska ärenden	16
2.1 Allmänt.....	16
2.2 Fonder	18
2.3 Projektmedel.....	18
3. Arbete, sysselsättning och integration	19
3.1 Allmänt.....	19
3.2 Personalärenden, specifikt arbete, sysselsättning och integration.....	19
4. Individ- och familjeomsorg	20
4.1 Gemensam handläggning.....	20
4.2 Yttrande vid misstänkt brottslighet.....	20

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
4.3	Övriga yttranden			21
4.4	Försörjningsstöd m.m. - utredning och insatsbeslut			21
	Dödsboärenden			23
4.5	Vuxna med skadligt bruk och beroende			24
	Utredning enligt SoL och LVM			24
	Insatser i öppenvård			24
	Vård utom hemmet			24
	LVM			25
4.6	Vuxen, våld i nära relation			26
	Utredning			26
	Skyddat boende			26
	Insatser i öppenvård			27
4.7	Barn, unga och familj			28
	Utredning, förhandsbedömning, uppföljning m.m.			28
	Insatser i öppenvård			29
	Placeringsärenden barn och ungdom			30
	LVU			33
	Lag om placering av barn i skyddat boende			38
4.8	Familjerätt - Ärenden gällande faderskap och föräldraskap			40
	Familjerätt - Ärenden gällande vårdnad, boende och umgänge			42
	Adoption			42
	Övrig familjerätt			43
4.9	Beslut som kan tas av socialjouren			44
5.	Insatser för äldre samt barn och vuxna med funktionsnedsättning			46
5.1	Beslut om utredning m.m.			46
5.2	Beslut avseende insatser enligt SoL			47
5.3	Beslut avseende insatser enligt LSS			49
6.	Yrkesverksamhet inom hälso- och sjukvårdens område			52
7.	Färdtjänsthandläggning			53
8.	Tillstånd och tillsyn enligt alkohollagen			54
8.1	Alkohollagen			54
8.2	Övriga yttranden			55
BILAGA				56
	Förteckning över förordnade personer, kompletterande beslutanderätt			56
	Förteckning över förordnade personer, begära polishandräckning			57

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

Delegering av beslutanderätt inom socialnämnden

Vad innebär delegering?

Delegering enligt kommunallagen (KL) innebär att beslutanderätten, i ett visst ärende eller i en ärendegrupp, flyttas över till någon annan (= delegaten). Delegaten träder helt in i socialnämndens ställe. Ett beslut av delegaten ses som ett socialnämndens beslut och kan överklagas genom laglighetsprövning. Socialnämnden kan inte ändra delegatens beslut men kan naturligtvis återkalla delegeringsuppdraget.

Socialnämnden kan också genom eget handlande föregripa ett beslut i ett enskilt ärende genom att själv ta över ärendet och fatta beslut. Socialnämnden har redovisningsansvaret, men delegaten har det juridiska ansvaret (t.ex. tjänstefel, skadestånd).

Förutsättningar för nämndens delegeringsrätt

Delegering inom en nämnd förutsätter *alltid beslut i två led*. Först måste fullmäktige i ett *reglemente* eller i ett *särskilt beslut* ha uppdragit till nämnden att hantera ett visst verksamhetsområde eller besluta i vissa ärenden eller ärendegrupper. Därefter kan nämnden om den vill besluta om delegering av denna beslutanderätt. Nämnden lämnar delegeringsuppdrag genom *särskilt beslut* eller genom att fatta beslut om en *delegeringsordning* där beslutanderätten i olika ärenden överförs till delegater.

Nämnden beslutar själv i vilka ärenden eller ärendegrupper beslutanderätten ska delegeras. Räckvidden för en nämnds delegeringsbefogenhet framgår av 6 kap 38 § KL (se nedan) som anger vilka ärendetyper som inte får delegeras.

Vad kan delegeras?

Socialnämndens delegeringsrätt - delegeringsförbud

Socialnämnden får enligt 6 kap. 34 § KL inte delegera beslutanderätten i följande slag av ärenden:

1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet, d.v.s. socialnämndens övergripande ansvar för verksamheten,
2. framställningar eller yttranden till fullmäktige,
3. yttranden med anledning av att fullmäktiges beslut överklagats,
4. yttranden med anledning av att socialnämndens egna beslut överklagats,
5. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om ärendet är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt,
6. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som överlåtits till socialnämnden,
7. vissa ärenden som anges i särskilda föreskrifter bl.a. inom socialområdet.

Sammanfattningsvis kan man säga att ärenden som är av principiell beskaffenhet eller som annars är av större vikt är förbehållna socialnämnden. Oftast handlar det om ärenden som får stora konsekvenser för kommunen och ofta där politiska bedömningar är avgörande. Någon klar gräns för vad som är delegerbart eller inte delegerbart finns inte. Man får se på hur ofta ärendena

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

förekommer, kommunens storlek, budgetomslutning, förvaltningens/verksamhetens storlek och organisation.

Förutom de generella undantagen från delegering ovan innehåller en del specialförfattningar, t.ex. socialtjänstlagen och föräldrabalken, också uttryckliga delegeringsförbud. I 30 kap. 6–9 §§ klargörs vilka beslut som endast får delegeras till socialnämndens socialutskott gällande SoL, LVU, LVM och FB. I 30 kap. 6–9 §§ framgår vilka beslut som omfattas av delegeringsförbud. Mer information om vilka beslut som omfattas av delegeringsförbud återfinns på sidan 7. Föreliggande förteckning upptar samtliga de beslut som socialnämnden beslutat delegera till socialutskott eller tjänstemän. Om besluten inte finns med i delegeringsordningen ska de beslutas av socialnämnden.

Delegering och ren verkställighet

Man skiljer mellan beslut i kommunallagens mening och ren verkställighet. I delegeringsordning ska endast upptas beslut i kommunallagens mening. I föreliggande delegeringsordning finns även vissa beslut med som ligger på nämnden att besluta om, men dessa beslut finns med för tydlighetens skull.

Gränsen mellan beslut som kräver delegering och ren verkställighet går inte att dra med exakthet.

Beslut i kommunallagens mening kännetecknas bl.a. av att det finns utrymme för alternativa lösningar och att beslutsfattaren måste göra vissa överväganden och bedömningar. Normalt kan denna typ av beslut överklagas genom laglighetsprövning eller genom förvaltningsbesvär. Men man kan inte endast gå på överklagbarheten för att särskilja ren verkställighet från beslut i kommunallagens mening eftersom t.ex. yttranden normalt inte kan överklagas, men ofta innehåller självständiga bedömningar och fordrar delegering för att kunna föras över från nämnd till annan.

Vid ren verkställighet saknas utrymme för självständiga bedömningar och beslutsalternativ. Det rör sig här om ”mekanisk verkställighet”, t.ex. avgiftsdebitering enligt en fastställd taxa. Beslut av rent förberedande eller verkställande art kan inte överklagas (jmf 13 kap. 2 § 2 p KL). Även om den enskilde inte kan överklaga beslutet genom laglighetsprövning - eller förvaltningsbesvär - finns andra vägar för den enskilde att angripa ett beslut den enskilde upplever som felaktigt, nämligen genom rättslig prövning vid allmän domstol, anhållan om en JO-granskning eller påkallande av de kommunala revisorernas uppmärksamhet.

Delegering av rätt att överklaga

Beslut att överklaga dom av allmän förvaltningsdomstol går att delegera, liksom beslut att begära inhibition. En förutsättning är att det överklagade beslutet i sig är delegerbart. Ett bemyndigande ska vara försett med förbehållet, att vad gäller ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda får delegeringen inte omfatta ärenden av principiell betydelse eller annars av större vikt.

Beslut utan delegeringsuppdrag

Om en anställd fattar ett beslut utan stöd av ett delegeringsuppdrag kan ett sådant beslut inte överklagas genom laglighetsprövning eftersom beslutet inte kan sägas existera i kommunallagens mening. Kommunen kan dock bli civilrättsligt bunden av beslutet om mottagaren är i god tro och det rör civilrättsliga förhållanden. Mottagaren kan i sådant fall även driva ärendet via allmän domstol.

Delegeringsordning				Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

Vem kan man delegera till?

En nämnd kan enligt 6 kap. 37 § KL lämna delegeringsuppdrag till:

- ett utskott bestående av ledamöter eller ersättare i socialnämnden,
- en ledamot eller ersättare i socialnämnden,
- en anställd hos kommunen,
- presidiet.

Det är *inte tillåtet* att lämna delegeringsuppdrag till:

- flera anställda i grupp,
- till anställd tillsammans med ledamot eller ersättare, s.k. *blandad delegering*,
- anställd i kommunalt företag.

Det bör också vara klart, genom delegeringsordningen eller på annat sätt, vem som går in i en delegats ställe *vid delegatens frånvaro*.

Vidaredelegering

Enligt 7 kap. 6 § KL kan en nämnd om den uppdrar till en förvaltningschef inom den egna socialnämndens verksamhetsområde att fatta vissa beslut, även medge att förvaltningschefen i sin tur får överlåta sin beslutanderätt till annan anställd inom kommunen. Detta kallas vidaredelegering. En förutsättning för detta är att socialnämnden i ett beslut tillåtit det. Beslut som fattats på grund av vidaredelegering ska anmälas till förvaltningschefen. Någon uttrycklig skyldighet för förvaltningschefen att anmäla dessa beslut till socialnämnden föreligger däremot inte, men socialnämnden kan sätta upp sådana krav som villkor för delegeringen. Vidaredelegering kan endast ske i ett led.

Lämplighet delegat – förvaltningsorganisationen

Överordnad chef beslutar efter individuell bedömning om och när delegat ska ges behörighet att fatta beslut enligt delegeringsordningen. Socialsekreterare inom socialjouren undantas då de hör till Uddevalla kommuns organisation som har sin egen hantering.

Behörigheten att ta beslut enligt delegeringsordningen kan återkallas av överordnad chef om mottagaren bedöms sakna förmåga att utföra arbetsuppgiften efter särskild individuell omprövning.

Ersättare för delegat

Överordnad chef eller 1:e socialsekreterare har alltid underordnad delegats beslutsrättigheter, om inget annat anges.

Delegering av beslutanderätten i brådskande ärenden där socialnämndens avgörande inte kan avvaktas

En nämnd får enligt 6 kap. 39 § KL uppdra åt ordföranden eller en annan ledamot i socialnämnden att besluta i ärenden som är så brådskande att socialnämndens avgörande inte kan avvaktas. Ärenden som avgjorts med stöd av denna bestämmelse ska anmälas vid socialnämndens nästa

Delegeringsordning			Fastställt av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

sammanträde. Denna typ av beslut anses som ett beslut av socialnämnden.

Med ordförande avses i denna förteckning tjänstgörande ordförande, det vill säga även 1:e och 2:e vice ordförande. Restriktivitet ska råda vid bedömning om beslut kan avvaktas eller om det finns skäl för ett ordförandebeslut.

I vissa brådskande beslut gäller dock så kallad kompletterande beslutanderätt. Den kompletterande beslutanderätten är inskriven i vissa lagrum i LVU, LVM och lag om placering av barn i skyddat boende. Kompletterande beslutanderätt är inte samma sak som delegering och har företräde framför delegeringsordningen i brådskande ärenden då socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas. Beslutet fattas då istället av särskilt förordnade personer som socialnämnden har utsett (förtroendevalda eller tjänstemän beroende på vilket lagrum som avses).

Anmälan av delegeringsbeslut

Nämnden ska enligt 6 kap. 40 § KL besluta i vilken utsträckning beslut som fattats med stöd av delegering ska anmälas till den. Nämnden bestämmer själv hur och när anmälan ska ske. Beslut som inte anmäls ska protokollföras särskilt, om beslutet får överklagas enligt bestämmelserna i 13 kap KL.

Syftet med anmälan är flera. Nämndernas informations- och kontrollbehov ska tillgodoses, dessutom kan det ha betydelse för beslutets laga kraftvinnande. Ett beslut vinner nämligen laga kraft tre veckor efter att det tillkännagetts på kommunens anslagstavla att det protokollförda beslutet justerats. Antingen kan delegaten skriva ett särskilt protokoll över beslutet som anslås eller så räknas klagotiden från den dag då anslag skedde om justering av protokollet från det sammanträde vid vilket beslutet anmäldes hos socialnämnden.

Beslut som ska tas av socialutskott

Enligt 30 kap. 6–9 §§ socialtjänstlagen får uppdrag att besluta på socialnämndens vägnar ges åt en särskild avdelning (utskott) som består av ledamöter eller ersättare i socialnämnden i följande ärenden.

Detta innebär att delegering till tjänstemän eller enskild förtroendevald inte är tillåtet i dessa ärenden. Observera att för vissa beslut enligt LVU, LVM och lag om placering av barn i skyddat boende gäller dock så kallad kompletterande beslutsrätt, om situationen är akut och socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas. Syftet med kompletterande beslutanderätt är att det alltid ska finnas någon beslutsbehörig att tillgå. Reglerna om kompletterande beslutsrätt ger ordförande eller annan ledamot rätt att fatta beslut om inte socialnämndens beslut kan avvaktas.

Lagrum	Beslut	Kompletterande beslutanderätt (anges med X)
22 kap. 2 § SoL	Medgivande att ta emot underårig i enskilt hem för stadigvarande vård och fostran som inte tillhör den underåriges föräldrar eller vårdnadshavare.	
22 kap.4 § SoL	Beslut att lämna medgivande att verka som jourhem	
22 kap. 13 § SoL	Övervägande om vård av underårig i annat hem än det egna fortfarande behövs.	

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
22 kap. 14 § SoL	Övervägande om det finns skäl att ansöka om överflyttning av vårdnaden enl. 6 kap. 8 § FB då den unge varit placerad i samma familjehem i två år			
22 kap. 16 § SoL	Övervägande att ansökan om flyttningsförbud			
22 kap. 17 § SoL	Lämna godkännande då en utländsk myndighet har placerat ett barn i familjehem eller HVB i kommunen.			
22 kap. 18 § SoL	Placering av barn i annat land			
24 kap. 1 § SoL	Medgivande att ta emot ett barn för internationell adoption			
24 kap. 2 § SoL	Anvisning om föräldrautbildning inför adoption			
24 kap. 4 § SoL	Återkallelse av medgivande att ta emot barn för adoption			
24 kap. 5 § SoL	Beslut att vägra samtycke till fortsatt adoptionsförfarande då barn har utsetts.			
33 kap. 4 § SoL	Beslut om att föra talan om ersättning hos förvaltningsrätt om återkrav enligt 33 kap. 1 § SoL			

Lagrum	Beslut	Kompletterande beslutanderätt (anges med X)
4 § LVU	Ansöka hos förvaltningsrätten om vård enligt LVU	
6 § LVU	Beslut om omedelbart omhändertagande.	X
6 a § LVU	Beslut om omedelbart omhändertagande när svensk domstol inte är behörig att besluta om beredande av vård enligt LVU	X
9 a § LVU	Ansökan om fortsatt omhändertagande när svensk domstol inte är behörig att besluta om beredande av vård enligt LVU	X
11 § 1 st LVU	Beslut om hur vården ska ordnas och var den unge ska vistas under vårdtiden.	X
11 § 2 st LVU	Beslut att den unge får vistas i det egna hemmet.	X
13 § 1 st LVU	Övervägande om vård enligt 2 § LVU ("miljöfall") fortfarande behövs.	
13 § 2 st LVU	Prövning om vård enligt 3 § LVU ("beteendefall") ska upphöra.	
13 b § LVU	Övervägande om flyttningsförbud när LVU ska upphöra för någon som är under 18 år och placerad i ett hem som avses i 22 kap. 2 § SoL	
13 c § LVU	Övervägande om överflyttning av vårdnaden.	
14 § 2 st 1 p LVU	Beslut om hur rätt till umgänge med den unge ska utövas när överenskommelse inte kan nås med förälder eller vårdnadshavare	X

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
14 § 2 st. 1 p LVU	Upphäva beslut om umgängesbegränsning			
14 § 2 st 2 p LVU	Beslut om att den unges vistelseort inte ska röjas för föräldern eller vårdnadshavaren			X
14 § 2 st 2 p LVU	Upphäva beslut om hemlighållande av vistelseort			
14 § 3 st LVU	Övervägande om beslut om umgänge eller hemlighållande av vistelseort fortfarande behövs.			
21 § 1 st LVU	Beslut om vård med stöd av LVU ska upphöra.			
22 § 1 st LVU	Beslut om kontaktperson (1 p) eller behandling i öppna former (2 p)			
22 § 3 st LVU	Prövning om beslut enligt 1 p eller 2 p fortfarande behövs samt beslut om upphörande av beslut enligt 1 p eller 2 p.			
24 § LVU	Ansöka hos förvaltningsrätten om flyttningsförbud.			
26 § 1 st LVU	Övervägande om beslut om flyttningsförbud fortfarande behövs.			
26 § 2 st LVU	Beslut om att flyttningsförbud ska upphöra			
27 § LVU	Beslut om tillfälligt flyttningsförbud			X
31 § LVU	Beslut om den unges umgänge med förälder eller andra vårdnadshavare efter beslut om flyttningsförbud eller tillfälligt flyttningsförbud när överenskommelse inte kan nås			X
31 b § LVU	Beslut om ansökan hos förvaltningsrätten om utreseförbud			
31 c § 2 st LVU	Omprövning av beslut om utreseförbud			
31 g § 2 st LVU	Beslut om att utreseförbudet ska upphöra			
31 d § LVU	Beslut om tillfälligt utreseförbud			X
32 a § LVU	Beslut om att uppmana vårdnadshavare/förälder att lämna blod-, urin-, utandnings-, saliv-, svett- eller hårprov inför umgänge			
32 b § LVU	Beslut om att uppmana vårdnadshavare/förälder att lämna blod-, urin-, utandnings-, saliv-, svett- eller hårprov inför prövning av upphörande av LVU-vård			
43 § 1 p LVU	Begäran om biträde av polismyndighet för att genomföra läkarundersökning av den unge.			
43 § 2 p LVU	Begäran om biträde av polismyndighet för att genomföra beslut om vård eller omedelbart omhändertagande. OBS! Begäran får endast genomföras av särskilt förordnad namngiven person, även tjänsteman kan förordnas.			X
3 kap. 3 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om ansökan hos förvaltningsrätten om skyddat boende			
4 kap. 1 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om omedelbar insats i form av skyddat boende			X

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
5 kap. 1 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om var barnet ska placeras och om hur insatsen i övrigt ska genomföras			X
5 kap. 3 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Övervägande om insatsen ska fortsätta			
5 kap. 4 § 1 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om hemlighållande av barnets vistelseort för vårdnadshavare som barnet är placerat med			X
5 kap. 4 § 1 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Upphäva beslut om hemlighållande av vistelseort			
5 kap. 4 § 2 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om hur barnets umgänge med den vårdnadshavare som barnet är placerad med ska utövas			X
5 kap. 4 § 2 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Upphäva beslut om umgängesbegränsning			
5 kap. 6 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Överväga om hemlighållande av vistelseort eller umgängesbegränsning fortfarande behövs			
7 kap. 1 § 1 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om upphörande av insats i form av skyddat boende			
8 kap. 7 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Beslut om att begära polishandräckning för att genomföra beslut om skyddat boende, enligt 3 kap. eller om omedelbar insats i form av skyddat boende enligt 4 kap. samt återkallande av polishandräckning			X
11 § LVM	Ansöka hos förvaltningsrätten om vård enligt LVM			
13 § LVM	Beslut om omedelbart omhändertagande			X

Delegeringsförbud

Delegeringsförbud enligt 30 kap. 11 § SoL innebär att följande beslut får delegeras till utskott men inte till tjänsteman.

6 kap 13 a § FB	Beslut om medgivande till viss hälso- och sjukvård samt vissa sociala insatser utan den ene vårdnadshavarens samtycke
-----------------	---

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

Delegeringsförbud enligt 30 kap. 11 § SoL gäller för både utskott som tjänsteman i följande ärende, vilket innebär att beslut ska fattas av socialnämnden.

18 kap. 11 § SoL	Förbud eller begränsning för en person som har sitt hem inom kommunen att i hemmet ta emot andras barn.
------------------	---

Förkortningar på lagar, författningar och förordningar

BegrL	Begravningslagen (1990:1144)
BrB	Brottsbalken (1962:700)
DSF	Dataskyddsförordningen (EU, 2016/679)
	Förordningen om offentligt biträde (1997:405)
	Förordningen om underhållsstöd (1996:1036)
FB	Föräldrabalken (1949:381)
FL	Förvaltningslagen (1986:223)
HSL	Hälso- och sjukvårdslag (1982:763)
KL	Kommunallagen (2017:725)
	Körkortslagen (1998:488)
	Lag om god man för ensamkommande barn (2005:429)
LMA	Lag om mottagande av asylsökande m.fl. (1994:137)
LOU	Lag om offentlig upphandling (2007:1091)
LPT	Lag om psykiatrisk tvångsvård (1991:1128)
LRV	Lag om rättspsykiatrisk vård (1991:1129)
LSS	Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387)
LUL	Lag med särskilda bestämmelser om unga lagöverträdare (1964:167)
LVM	Lag om vård av missbrukare i vissa fall (1988:870)
LVU	Lag med särskilda bestämmelser om vård av unga (1990:52)
LBSB	Lag om placering av barn i skyddat boende (2024:79)
	Lag om anordnande av visst automatspel (1982:636)
	Lag om offentligt biträde (1996:1620)
	Lag om registerkontroll (2010:479)
	Lag om särskild personutredning i brottsmål m.m. (1991:2041)
	Lotterilagen (1994:1000)
OSL	Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
PSL	Patientsäkerhetslag (2010:659)
SFB	Socialförsäkringsbalken (2010:110)
SoF	Socialtjänstförordningen (2001:937)
SoL	Socialtjänstlagen (2025:400)
SOSFS	Socialstyrelsens föreskrifter
	Studiestödsförordningen (2000:655)
TF	Tryckfrihetsförordningen (1949:105)
ÄB	Ärvdabalken (1958:637)
ÄktB	Äktenskapsbalken (1987:230)

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
Övriga förkortningar				
IVO	Inspektionen för vård och omsorg			
MAS	Medicinskt ansvarig sjuksköterska			
Verksamhetschef	Med verksamhetschef avses verksamhetschefer inom de olika verksamhetsgrenarna samt kvalitetschef och administrativ chef			

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
----	-------------------	--------	---------	------------

1. Förvaltningsgemensamt

1.1 Allmänna ärenden

1	Brådsåkande ärenden	6 kap 39 § KL	Ordförande	
2	Representation och uppvaktningar rörande förtroendevalda		Ordförande	
3	Ordförandes deltagande i kurser och konferenser		Kommunstyrelsens ordförande	
4	Förtroendevaldas deltagande i kurser och konferenser		Ordförande	
5	Se ut personer som har rätt att kvittera ut rekommenderade postförsändelser och liknande		Förvaltningschef	Får vidaredelegeras enligt 7 kap. 6 § KL
6	Representation till ett belopp av 10 % av ett basbelopp per tillfälle		Verksamhetschef	
7	Representation till ett belopp av 15 % av ett basbelopp per tillfälle		Förvaltningschef	
8	Beslut om löpande förändringar i klassificeringsstruktur		Kommunarkivarie	Beslutet avser förändringar av gällande klassificeringsstruktur, så länge det inte påverkar verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet. En helt ny kommungemensam version ska antas av Kommunfullmäktige
9	Beslut om löpande förändringar i informationshanteringsplan		Kommunarkivarie	Beslutet avser förändringar av gällande klassificeringsstruktur, så länge det inte påverkar verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet. En helt ny kommungemensam version ska antas av Kommunfullmäktige
10	Beslut om gallring för informationsmängder och informationstyper som avviker från informationshanteringsplanen		Kommunarkivarie	Beslutet får inte påverka verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet.

1.2 Ärendehantering, yttranden m.m.

1	Prövning av enskilds begäran att få ut allmän handling	2 kap. 14 § TF 6 kap 4 § OSL	Förvaltningschef Verksamhetschef Enhetschef	Får vidaredelegeras enligt 7 kap. 6 § KL Beslut att inte lämna ut, annars verkställighet
---	--	---------------------------------	---	---

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
2	Prövning av att överklagande skett i rätt tid	45 § FL	Socialsekreterare, Biståndshandläggare, Avgiftshandläggare, Alkoholhandläggare, Nämndsekreterare	
3	Avvisning av överklagande som inkommit för sent	45 § FL	Socialsekreterare, Biståndshandläggare, Avgiftshandläggare, Alkoholhandläggare, Nämndsekreterare	
4	Omprövning av beslut	46 § FL	Delegat i ursprungsbeslutet	
5	Yttranden, ansökningar och liknande till myndigheter m.fl. som inte är av principiell beskaffenhet eller av större vikt	7 kap. 5-8 § KL	Förvaltningschef	Får vidaredelegeras enligt 6 kap 37 § KL
6	Yttrande till tillsynsmyndighet i individärenden		Socialutskottet	Tillsynsmyndigheter så som IVO, JO, JK m.fl.
7	Yttrande till tillsynsmyndighet i allmänna ärenden	28 kap. 2 § SoL	Socialnämnden	
8	Avskrivning av ärenden som <u>inte</u> är av principiell karaktär eller av större vikt		Förvaltningschef	
9	Avskrivning av ärenden i övrigt		Ordförande	
10	Ingå överenskommelser med regionen om att samverka i fråga om vissa målgrupper	7 kap. 2 § SoL	Verksamhetschef	
11	Ingå överenskommelser med regionen, Försäkringskassan eller Arbetsförmedlingen om att samverka	7 kap. 3 § SoL	Verksamhetschef	
12	Beslut gällande politisk representation deltagande i överläggningar, samverkan eller samarbete med andra organisationer samt medlemskap i intresseorganisationer, föreningar, förbund och liknande sammanslutningar, som <u>inte</u> är av principiell karaktär eller av större vikt		Ordförande	
13	Utnämning av dataskyddsombud	Dataskyddsförordningen, artikel 37	Socialnämnden	Vänersborgs kommun har gemensamt dataskyddsombud

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
14	Upprätta rapport samt anmäla till Integritetsskyddsmyndigheten efter personuppgiftsincident	Artikel 33 DSF	Dataskyddssamordnare	
15	Teckna avtal om personuppgiftsbiträdets behandling av personuppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning	Artikel 28 DSF	Förvaltningschef	
16	Beslut om radering av personuppgifter/beslut om att inte radera personuppgifter efter begäran	Artikel 17 DSF	Verksamhetschef	
17	Avvisande av ombud vid socialnämndens/socialutskottets sammanträde	14 § FL	Mötesordförande	
18	Avslå begäran om att lämna uppgifter muntligt inför socialnämnden/socialutskottet	14 kap. 8 § SoL	Ordförande	Ex. framställning i ett visst ärende är uppenbart ogrundat
19	Avslå begäran om att lämna uppgifter muntligt inför beslutsfattare (delegat på tjänstpersonnivå)	14 kap. 8 § SoL	Delegat på insatsen som avses	

1.3 Överklaganden m.m.

1	Beslut om att föra talan i ärenden eller mål vid allmän domstol eller förvaltningsdomstol	30 kap. 2 § SoL	Förvaltningschef	
2	Se ut ombud att föra socialnämndens talan	6 kap. 15 § KL, 30 kap. 2 § SoL	Förvaltningschef	
3	Överklagande och yrkande om inhibition när förvaltningsdomstol ändrat socialnämndens beslut	30 kap. 2 § SoL, 27 § LSS	Delegat i ursprungsbeslutet	
	I brådskande fall då beslutet fattats av nämnd eller socialutskott	6 kap. 39 § KL	Ordförande	Avser då sammanträde inte kan avvaktas.
4	Överklagande, yrkande om inhibition samt yttrande till förvaltningsdomstol i SoL-, LSS-, LVU- och LVM-ärenden samt i ärenden enligt lag om placering av barn i skyddat boende	30 kap. 2 § SoL, 27 § LSS	Delegat i ursprungsbeslutet	
	Då brådskande råder/ sammanträde inte kan avvaktas avses även beslut fattade av socialutskott och nämnd	6 kap. 36 § KL	Ordförande	Avser då sammanträde inte kan avvaktas.

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
5	Överklagande, yrkande om inhibition och yttrande i ärende gällande särskild avgift I brådskande fall	34 kap. 5-6 §§SoL 28 § LSS	Socialutskottet Ordförande	Avser då sammanträde inte kan avvaktas
6	Överklagande, yrkande om inhibition, samt yttrande till förvaltningsdomstol i ärende rörande färdtjänst eller riksfärdtjänst		Delegat i ursprungsbeslutet	
7	Överklagande och yrkande om inhibition när Inspektionen för vård och omsorg har beslutat om överflyttning av ärende till socialnämnden I brådskande fall	35 kap. 2 § SoL	Socialutskottet Ordförande	Avser då sammanträde inte kan avvaktas
9	Anmälan om behov av offentligt biträde	3 § lagen om offentligt biträde	Socialsekreterare	
10	Framställan till domstol om behov av målsägandebiträde för underårig	5 kap. 2 § SoF	Socialsekreterare	
11	Yttrande över ansökan om rätts-hjälp genom offentligt biträde samt yttrande över kostnadsräkning	3 § lagen om offentligt biträde och 7 § förordningen om offentligt biträde	Enhetschef	

1.4 Polisanmälan, lämna ut uppgifter

1	Beslut om polisanmälan ang. vissa brott mot underårig samt vissa grövre brott	10 kap. 21 § OSL resp. 10 kap. 23 § OSL	1:e socialsekreterare IFO, enhetschef PSO	Beträffande brottsoffer över 18 år framgår förutsättningar för anmälan i 10 kap. 23 § OSL.
2	Beslut om att lämna uppgift till polis eller åklagare som angår misstanke om överlåtelse av narkotika eller dopningsmedel eller icke ringa fall av olovlig försäljning eller anskaffning av alkoholdrycker till underårig	10 kap. 22 § OSL	1:e socialsekreterare IFO, enhetschef PSO	
3	Beslut om att lämna uppgift av betydelse för utredningen av ett begånget brott som är sekretessbelagd lämnas till en åklagarmyndighet, Polismyndigheten, Säkerhetspolisen eller någon annan myndighet som har till uppgift att ingripa mot brottet	10 kap. 23 § och 10 kap. 24 § OSL	1:e socialsekreterare IFO, enhetschef PSO	

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
4	Beslut om att till polismyndighet lämna uppgift som behövs för omedelbart polisiärt ingripande av underårig vid överhängande och allvarlig risk för den unges hälsa eller utveckling eller under begående av brott	10 kap. 20 § OSL	Socialsekreterare, familjebehandlare, fältsekreterare	
5	Beslut om polisanmälan gällande bidragsbrott (ekonomiskt bistånd, avgifter m.m.)	6 § bidragsbrottslagen	Enhetschef	
6	Beslut att polisanmäla brott mot den egna verksamheten som begås av anställda inom Vänersborgs kommun		Ordförande Förvaltningschef	
7	Beslut att polisanmäla brott mot den egna verksamheten	10 kap. 2 § OSL	Enhetschef	

1.5 Lämna ut uppgifter, upplysningar, anmälan m.m.

1	Beslut att lämna ut uppgifter ur personregister till statliga myndigheter i forskningssyfte	15 kap. 3 § SoL	Förvaltningschef	
2	Upplysningar till polismyndighet i vapenärenden		Socialsekreterare	Uppgifter får endast lämnas ut om den enskilde har samtyckt till det (JO 1983/84 s. 188 f.)
3	Uppgiftslämnande till smittskyddsläkare	29 § smittskyddslagen	Verksamhetschef Enhetschef Enhetschef/MAS	
4	Anmälningsskyldighet enligt smittskyddslagen	31 § 1 st. smittskyddslagen	Verksamhetschef MAS	
5	Beslut om att lämna uppgift om ett djur som är nödvändig för ett ingripande av en kontrollmyndighet för djurskydd eller Polismyndigheten (lex Maja)	10 kap. 20 a § OSL	Enhetschef	
6	Underrättelse till Folkhälsomyndigheten om att nämnden uppmärksammat något som tyder på att det förekommer skadligt bruk eller beroende av nya medel eller att ändringar sker i mönstret för skadligt bruk eller beroende av kända medel	15 kap. 6 § SoL	Enhetschef	
7	Anmälan till skatteverket om felaktig folkbokföring	32 c § folkbokföringslagen	Socialsekreterare (IFO) Biståndshandläggare (Biståndsenheten) Enhetschef/verksamhetsschef (övriga)	

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
Anmälan till Inspektionen för vård och omsorg (IVO)				
8	Anmälan till IVO om allvarliga missförhållanden i kommunens egen verksamhet (lex Sarah)	27 kap. 6 § SoL 24 f § LSS	Ordförande	Anmälan återrapporteras till socialnämnden genom muntlig föredragning vid nästkommande sammanträde.
9	Lämna uppgifter till IVO om ej verkställda gynnande beslut enligt 4 kap. 1 § SoL resp. LSS	34 kap. 1-2 §§ resp. 28 f, g §§ LSS	Socialt ansvarig samordnare (SAS)	Rapportering till IVO sker via IVOs e-tjänst. Återrapporteras sedan till socialnämnden som tar beslut om att översända rapporteringen till kommunfullmäktige samt till kommunens revisorer.

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
----	-------------------	--------	---------	------------

2. Ekonomiska ärenden

2.1 Allmänt

1	Utse besluts- och mottagnings- attestanter samt beslut om beloppsgränser		Förvaltningschef	Reglemente för kontroll (attester) av ekonomiska transaktioner för Vänersborgs kommun
2	Beslut om bokföringsmässig avskrivning av fordran - upp till 10 000 kr - högst 1 basbelopp		Verksamhetschef Förvaltningschef	
3	Inhyrning, uthyrning och uppsägning av lokaler då – hyran uppgår till högst tjugo prisbasbelopp per år och avtalstiden är under tre år – hyran uppgår till högst tio prisbasbelopp per år och avtalstiden är under tre år – hyran uppgår till högst fem prisbasbelopp per år och avtalstiden är under tre år		Ordförande Förvaltningschef Verksamhetschef	
4	Beslut om förlikning i skadestands- ärenden upp till ett prisbasbelopp		Förvaltningschef	
5	Anta anbud för socialnämndens räkning - upp till 2 prisbasbelopp - upp till 10 prisbasbelopp - upp till 25 prisbasbelopp		Beslutsattestant Verksamhetschef Förvaltningschef	Löpande anskaffnings- beslut inom ramen för uppdrag och budget är att betrakta som ren verkställighet och kräver därför inget delegeringsbeslut.
6	Försäljning av varor och tjänster då försäljningssumman uppgår till högst 1/10 basbelopp då försäljningssumman uppgår till högst 1 basbelopp då försäljningssumman uppgår till högst 10 basbelopp		Utsedd beslutsattestant Verksamhetschef Förvaltningschef	
7	Försäljning av insatser enligt SoL, LSS och HSL avtal om försäljning till annan huvudman avseende stöd, service, omvårdnad eller vård för äldre eller funktionshindrade då avtalad intäkt uppgår till högst 5 basbelopp och avtal löper på högst 1 år		Verksamhetschef	

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
	avtal om försäljning till annan huvudman av tjänster avseende stöd, service, omvårdnad eller vård för äldre eller funktionshindrade då avtalad intäkt uppgår till högst 20 basbelopp och avtal löper på högst 3 år		Förvaltningschef	
8	Beslut om överlåtelse av sådan lös egendom som inte längre behövs, dock - med ett beräknat försäljningsvärde upp till tre prisbasbelopp - med ett beräknat försäljningsvärde upp till ett prisbasbelopp		Förvaltningschef Verksamhetschef	Vid försäljning av lös egendom gäller "Riktlinjer för försäljning av kommunal lös egendom" (KS 2009-02-25 § 48).
9	Beslut om anstånd för fordran på maximalt ½ basbelopp upp till 60 dagars anstånd från förfallodag upp till 6 månader från förfallodag i samband med upprättande av amorteringsplan		Avgiftshandläggare Verksamhetschef	
10	Beslut om att fordran inte ska överlämnas till betalningsföreläggande		Verksamhetschef	
11	Bemyndigande åt tjänsteman på förvaltningen att teckna post- och bankgiro m.m. (klientmedel)		Verksamhetschef IFO	Socialnämndsbeslut 1990, § 296
12	Beslut om att ersätta enskild person för egendomsskada vid myndighetsutövning som förorsakats av personal upp till ett belopp av 15 % av basbelopp Vid belopp överstigande 15 % av basbeloppet	3 kap. 2 § skadeståndslagen	Enhetschef Verksamhetschef Förvaltningschef	
13	Beslut att för egendomsskada, förorsakad av förvaltningens personal, ersätta enskild person med ett belopp motsvarande självrisken i gällande ansvarsförsäkring i annat sammanhang än myndighetsutövning		Enhetschef	Samråd med kommunjurist
14	Ingående/undertecknande av avtal med HVB-hem, stödboende, bostad med särskild service, korttidsboende och andra former av köpta platser. Gäller vid placering av barn, unga eller vuxna - Köpta platser inom PSO		Verksamhetschef	Beslut om placering se punkter under respektive område nedan.

DelegeringsordningFastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11**Socialnämnden**

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
	- Köpta platser inom VSU - Köpta platser IFO		Verksamhetschef Enhetschef	
15	Ingående/undertecknade av avtal med annan kommun avseende avtalssamverkan – handläggning av individärende vid jäv och liknande förhållanden.		Enhetschef	Avtalssamverkan enligt Fyrbodals vägledning runt jävsärenden.
16	Rekvirera medel/statsbidrag		Ekonom	

2.2 Fonder

1	Beslut om bidrag ur Dr och fru Karl Graméns fond		Nämndsekreterare	
2	Beslut om bidrag ur Ellen och Knut Petrés stiftelse		Nämndsekreterare	
3	Beslut om bidrag ur Stiftelsen Vänersborgs Skollovskoloni		Socialutskottet	
4	Beslut om bidrag ur Samfond I		Enhetschef för försörjningsstöd	

2.3 Projektmedel

1	Ansökan och undertecknande av projektansökan för EU/ESF-projekt eller andra fondmedel - understigande 10 basbelopp - understigande 1 Mkr - överstigande 1 Mkr		Verksamhetschef Förvaltningschef Socialnämnden	
2	Utse behörig företrädare för EU/ESF-projekt eller andra fondmedel under projektiden			Följer delegation enl. beslut ovan

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

3. Arbete, sysselsättning och integration

3.1 Allmänt

1	Uppdragsutbildningar: Undertecknande av avtal som ryms inom budget - upp till 1 Mkr - överstigande 1 Mkr		Verksamhetschef Förvaltningschef	
2	Avtal/överenskommelse om arbetsmarknadsinsatser med annan huvudman		Verksamhetschef	
3	Bekräftelse av anvisningsbeslut från annan huvudman i individärenden		Handläggare	

3.2 Personalärenden, specifikt arbete, sysselsättning och integration

1	Beslut om anställning inom beredskapsavtalet, d.v.s. OSA och trygghetsanställning		Enhetschef	
2	Beslut om att avsluta anställning inom beredskapsavtalet		Verksamhetschef	
3	Löneöverenskommelse vid anställning inom beredskapsavtalet		Enhetschef	

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
----	-------------------	--------	---------	------------

4. Individ- och familjeomsorg

4.1 Gemensam handläggning

1	Beslut om framställning om överflyttning av ärende till annan kommun	29 kap. 10 § SoL	Enhetschef	
2	Beslut i fråga om mottagande av ärende från annan kommun	29 kap. 10 § SoL	Socialutskottet	
3	Beslut att ansöka hos IVO om överflyttning av ärende till annan kommun	29 kap. 11 § SoL	Socialutskottet	
4	Förhandsbesked om insats enligt SoL	29 kap. 7 § SoL	Delegeringsnivån regleras av den sökta insatsen	
5	Beslut om anmälan till överförmyndaren om behov av god man/förvaltare	5 kap. 3 § SoF	Socialsekreterare	
6	Beslut om anmälan till överförmyndaren om att behov av god man/ förvaltare inte längre föreligger	5 kap. 3 § SoF	Socialsekreterare	
7	Beslut om anmälan till överförmyndaren om förhållanden beträffande att förvaltningen av underårigs egendom inte sker på betryggande sätt	5 kap. 3 § SoF	Socialsekreterare	
8	Ansökan om god man för ensamkommande barn	3 § lag om god man för ensamkommande barn	Socialsekreterare	
9	Beslut att ansöka om undantag från Socialstyrelsens föreskrifter gällande behörighet att få utföra vissa arbetsuppgifter i socialtjänstens barn och ungdomsvård	SOFS 2014:7	Enhetschef	
10	Beslut om insats i form av råd och stöd bostad	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	Se Rutin vid insatsen Råd och stöd bostad (BOSAM)
11	Ändra ett beslut till den enskildes nackdel om förhållandena för den enskilde har förändrats väsentligt	14 kap. 9 § SoL	Ursprungsdelegat	
12	Insatser för personliga behov utöver vad som följer av 11 kap. 1 § SoL	11 kap. 4 § SoL	Socialutskottet	
13	Beslut om övrig insats enligt SoL, som inte regleras i annan punkt	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	Delegering av insatser för personliga behov enligt 11 kap. 1 § SoL som ej hanteras i annan punkt

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
4.2 Yttrande vid misstänkt brottslighet				
1	Lämnande av upplysningar och förslag på åtgärder till rätten, åklagare eller kriminalvård	6 § Lag om särskild personutredning i brottmål m.m.	Enhetschef Socialsekreterare	
2	Yttrande till allmän domstol i brottmål	31 kap. 1 § 1 st BrB	Enhetschef	
3	Yttrande till allmän domstol när den som begått brottslig gärning kan bli föremål för LVM-vård	31 kap. 2 § 1 st. BrB	Enhetschef	
4	Yttrande till åklagare vid åtalsprövning beträffande den som vårdas enl. LVM	46 § LVM	Socialsekreterare	
5	Yttrande till åklagarmyndigheten betr. den under 21 år	32 kap. 1 § BrB	Socialsekreterare	
6	Yttrande till åklagarmyndigheten	11 § LuL	Socialsekreterare	
7	Begäran om utredning enligt LuL för den som inte fyllt femton år	31 § 2 st LuL	Enhetschef	LuL-utredningen ska antas ha betydelse i socialtjänstens bedömning av den unges vårdbehov.
8	Begäran hos åklagare om förande av bevistalan	37 § LuL	Enhetschef	
9	Underrättelse till åklagarmyndigheten avseende unga att vård eller annan åtgärd inte kommit till stånd	15 kap. 5 § SoL	Socialsekreterare	
4.3 Övriga yttranden				
1	Yttrande till passmyndighet vid utfärdande av pass utan vårdnadshavares medgivande	3 § 2 st. passförfordningen	Socialsekreterare Familjerätten	Hanteras av familjerätten
2	Yttrande till passmyndighet vid utfärdande av pass utan vårdnadshavares medgivande under pågående placering	3 § 2 st. passförfordningen	Socialsekreterare	
3	Yttrande i körkortsärende	3 kap. 8 § och 5 kap. 2 § körkortsförordn.	Socialsekreterare	
4	Yttrande till försvarsmakten att anta en person till hemvärnet för att tjänstgöra som hemvärnsman	5 § hemvärnsförordningen	Socialsekreterare	
5	Yttrande ang. en utlännings personliga förhållanden	17 kap. 1 § utlänningslagen	Socialutskottet	
6	Yttrande till Skatteverket i folkbokföringsfrågor	17 a § andra stycket, folkbokföringslagen	Socialsekreterare	

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
4.4 Försörjningsstöd m.m. - utredning och insatsbeslut				
1	Beslut att inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	Avser utredning gällande försörjningsstöd Se 4.9.1 avseende socialjourens delegation.
2	Beslut om att inledd utredning ska läggas ned	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	Avser då enskild återtar ansökan.
3	Beslut om bistånd enligt riksnorm och riktlinjer	12 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	Se 4.9.2 avseende socialjourens delegation.
4	Beslut om bistånd till tandvård - belopp upp till 25 % av basbelopp - belopp upp till 50 % av basbelopp - belopp över 50 % av basbelopp	12 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare 1:e socialsekreterare Socialutskottet	
5	Beslut om bistånd i form av förmedling av egna medel	12 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	
6	Beslut om bistånd till hyresskulder mer än tre månader	12 kap. 1 el. 2 §§ SoL	Socialutskottet	
7	Beslut om bistånd/försörjningsstöd utöver skyldighet enligt 12 kap. 1 § SoL	12 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare	
8	Beslut om bistånd med villkor om praktik eller kompetenshöjande åtgärder	12 kap. 4 § SoL	Socialsekreterare	
9	Beslut om bistånd med vägran av eller nedsättning av fortsatt försörjningsstöd	12 kap. 5 § SoL	Socialsekreterare	
10	Beslut om återkrav av ekonomiskt bistånd	33 kap. 1 § SoL	Enhetschef	
11	Återkrav när ekonomiskt bistånd betalats ut som förskott på förmån eller ersättning m.m.	33 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	
12	Beslut om återkrav av ekonomiskt bistånd enl. 12 kap. 2 § SoL som utbetalats med villkor om återbetalning	33 kap. 3 § SoL	1:e socialsekreterare	Återkrav får endast ske om biståndet getts under villkor om återbetalning
13	Beslut om att föra talan om ersättning hos förvaltningsrätt om återkrav enligt 33 kap. 1 § SoL	33 kap. 4 § SoL	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud. Gäller då enskild obehörigen erhållit bistånd genom oriktiga uppgifter el. underlåtenhet
14	Beslut om att föra talan om ersättning hos förvaltningsrätt om återkrav enligt 33 kap. 2 § SoL	33 kap. 4 § SoL	Enhetschef	
15	Beslut om eftergift av ersättningsskyldighet enligt 33 kap. 1 § SoL och 33 kap. 2 § SoL	33 kap. 6 § SoL	Enhetschef	

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
16	Beslut om att underrätta Försäkringskassa om att socialnämnden ska uppbära ersättning enligt SFB som ersättning för ekonomiskt bistånd som utgivits som förskott på förmån	107 kap. 5 § SFB 33 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	Retroaktiv ersättning ska avse samma period. Avser ej barnbidrag eller assistansersättning
17	Beslut att bevilja eller avslå bistånd i form av dagersättning till asylsökande m.fl. i enlighet med regeringens föreskrifter	9 och 17-19 §§ LMA	Socialsekreterare	Vilka personer som omfattas regleras i 1 § p. 3 och 3 a § LMA Särskilda belopp gäller, bistånd enl. SoL ej tillämbart.
18	Beslut om nedsättning av dagersättning enligt 17 § LMA	10 § LMA	Socialsekreterare	
Dödsboärenden				
19	Dödsboanmälan	20 kap. 8a § ÄB	Dödsbohandläggare	
20	Beslut att föranstalta om boupteckning	20 kap. 2 § 2 st ÄB	Dödsbohandläggare	Kommunen har rätt till ersättning från dödsboet för kostnaderna.
21	Beslut om gravsättning och andra frågor enligt BegrL inklusive kostnader.	5 kap. 2 § BegrL m.fl.	Dödsbohandläggare	Kommunen har rätt till ersättning från dödsboet för kostnaderna.
22	Beslut om ekonomiskt bistånd till begravningskostnader och utgifter i anslutning till dödsfallet enligt riktlinjer.	12 kap. 1 el. 2 §§ SoL	Dödsbohandläggare	
23	Beslut om provisorisk förvaltning inleds	18 kap. 2 § ÄB	Dödsbohandläggare	Kommunen har rätt till ersättning från dödsboet för kostnaderna

Delegeringsordning				Fastställt av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

4.5 Vuxna med skadligt bruk och beroende

Utredning enligt SoL och LVM

1	Beslut om att inleda utredning enl. SoL	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	Se 4.9.3 avseende socialjourens delegation.
2	Beslut om att utredning enl. SoL ska avslutas utan åtgärd	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare	
3	Beslut om att inleda utredning om skäl för tvångsvård	7 § LVM	1:e socialsekreterare	Se 4.9.4 avseende socialjourens delegation.
4	Beslut att påbörjad LVM-utredning ska läggas ned alternativt övergå i utredning enl. 11 kap. 1 § SoL	7 § LVM	Enhetschef	
5	Ställningstagande till att utredning enligt 7 § LVM ej är tillämplig		1:e socialsekreterare	

Insatser i öppenvård

6	Beslut om insatser för personliga behov i egen öppenvård	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	
7	Beslut om köp av insatser för personliga behov av extern vårdgivare (öppenvård)	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	

Vård utom hemmet

9	Beslut om insats åt vuxna i form av vård i hem för vård eller boende (HVB) eller familjehem, som gäller korttidsplaceringar om kostnaden understiger ett basbelopp.	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef	Ej varaktig vård, högst en månad.
10	Beslut om insats åt vuxna i form av vård i hem för vård eller boende (HVB) eller familjehem	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	Avser då placeringen ej ryms inom villkoren ovan.
11	Beslut om att ingå avtal med familjehem gällande ersättningsnivå - enligt SKR:s riktlinjer - utöver SKR:s riktlinjer		Socialsekreterare Socialutskottet	Se aktuellt cirkulär från SKR
12	Beslut om upphörande av vård vid hem för vård eller boende eller i familjehem - på enskilds initiativ - på utförarens initiativ	11 kap. 1 § SoL	1:e socialsekreterare Enhetschef	Gäller endast vid ej planerat avslut innan insatstiden löper ut.

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
13	Beslut om att begära ersättning för uppehälle (egenavgift) vid stöd- och hjälpinsatser av behandlingskaraktär när vård sker vid hem för vård eller boende eller i familjehem	32 kap. 2-3 §§ SoL, och 6 kap. 1 § SoF	Socialsekreterare	Gäller både SoL- och LVM-placeringar
14	Beslut om att begära ersättning för uppehälle (egenavgift) vid andra stöd- och hjälpinsatser än vård och behandling	32 kap. 1 § SoL,	Socialsekreterare	Avser t.ex. omvårdnadsboende och stödboende. Nivå ska vara skälig.
15	Beslut om att föra talan om ersättning hos förvaltningsrätt om återkrav enligt 8 kap. 1 §	33 kap. 4 § SoL	Enhetschef	
16	Beslut att efterge egenavgift	33 kap. 6 § SoL	Enhetschef	
17	Beslut om anmälan till Försäkringskassa om att socialnämnden ska uppbära sjukpenning för den som bereds vård i sådant hem för vård eller boende eller familjehem enligt SoL som ger vård och behandling åt missbrukare av alkohol eller narkotika eller liknande medel	106 kap. 13 § SFB	Socialsekreterare	

LVM

18	Beslut om läkarundersökning samt utse läkare för undersökningen	9 § LVM	Socialsekreterare	Läkarundersökning ska ske om det inte är uppenbart obehövligt. Se 4.9.6 avseende socialjourens delegation.
19	Beslut om ansökan hos förvaltningsrätt om vård enl. LVM	11 § LVM	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud.
20	Beslut om omedelbart omhändertagande av missbrukare Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	13 § LVM	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde.
21	Beslut om att omedelbart omhändertagande enligt 13 § LVM ska upphöra Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	18 b § LVM	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde.
22	Beslut om att begära polishandräckning för att föra en missbrukare till läkarundersökning	45 § p 1 LVM	1:e socialsekreterare	Se 4.9.7 avseende socialjourens delegation.

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
23	Beslut om att begära polishand- räckning för inställelse vid LVM- hem eller sjukhus	45 § p 2 LVM	1:e socialsekreterare	Se 4.9.8 avseende socialjourens delegation.
4.6 Vuxen, våld i nära relation, övriga våldsärenden				
Utredning				
1	Beslut om att inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	
2	Beslut om att inledd utredning ska avslutas utan åtgärd	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	
Skyddat boende				
Punkterna nedan avser skyddat boende för vuxna. Delegering avseende skyddat boenden barn, se 4.7 Barn och unga				
3	Beslut om insats i form av skyddat boende på ”Enheten mot våld i nära relation”	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	Enligt kommunens samarbetsavtal med Trollhättan
4	Beslut om insats i form av placering av vuxen i skyddat boende hos extern utförare (ej enheten mot våld i nära relation) - maximalt en månad - överstigande en månad	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef Socialutskottet	Placering utanför kommu- nens samarbetsavtal med Trollhättan
5	Beslut om upphörande av externt skyddat boende - på enskilds initiativ - på utförarens initiativ	11 kap. 1 § SoL	1:e socialsekreterare Enhetschef	Gäller endast vid ej planerat avslut innan insatstiden löper ut.
6	Beslut om att begära ersättning för uppehälle (egenavgift) vid stöd och hjälpinsatser våld i nära relation/våld	32 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	
7	Beslut om att föra talan om ersättning hos förvaltningsrätt om återkrav enligt 8 kap. 1§	33 kap. 4 § SoL	Enhetschef	
8	Beslut om att efterge egenavgift	33 kap. 6 § SoL	Enhetschef	
Bistånd och insatser i öppenvård				
9	Beslut om insats i form av kommunens egna öppenvårdsinsatser	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	
10	Beslut om stödinsats tillfällig kostnad -belopp upp till 50 % av basbelopp -belopp över 50 % av basbelopp	11 kap. 1 SoL	Enhetschef Socialutskottet	

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
4.7 Barn, unga och familj				
Utredning, förhandsbedömning, uppföljning m.m.				
1	Beslut om att inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare	Se 4.9.11 avseende socialjourens delegation.
2	Beslut om att utredning inte ska inledas	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	
3	Beslut om att utredning ska avslutas utan åtgärd	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	
4	Avskrivning av ärendet från fortsatt handläggning efter återtagen ansökan	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	
5	Bedömning av barn och ungas behov av omedelbart skydd (skyddsbedömning)	20 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	Ska genomföras omedelbart och dokumenteras.
6	Förlänga tid för förhandsbedömning vid synnerliga skäl	20 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	
7	Beslut om förlängning av utredningstid i ärenden som rör barn i särskilda skäl	20 kap. 3 § SoL	Socialutskottet	
8	Beslut om anmälan till tingsrätten att utse särskilt förordnad vårdnadshavare I brådskande fall	6 kap. 8 § FB	Socialnämnden Ordförande	Omfattas av delegeringsförbud Ska anmälas till nästkommande sammanträde
9	Beslut om att ansöka hos tingsrätt att flytta över vårdnaden till en tillfällig vårdnadshavare I brådskande fall	6 kap. 10 d § FB	Socialnämnden Ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
10	Beslut om framställan om biträde av vistelsekommun för att kunna slutföra pågående utredning avseende barn eller unga	29 kap. 9 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	
11	Beslut om uppföljning av ett barns situation när en utredning som gäller barnets behov av stöd eller skydd avslutats utan beslut om insats	23 kap. 1 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
12	Beslut om uppföljning av ett barns situation efter det att en placering i ett familjehem, skyddat boende eller i ett hem för vård eller boende har upphört	23 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	Om barnet bedöms vara i särskilt behov av stöd eller skydd, men samtycke saknas.
13	Avsluta uppföljning	23 kap. 1 och 2 §§ SoL	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	
14	Beslut om att återkoppla information till anmälare som omfattas av anmälningsplikt enl.19 kap. 1 § SoL avseende om utredning har inletts eller ej eller om utredning redan pågår	19 kap. 6 § SoL	Socialsekreterare Mottagare	Information ska lämnas om det utifrån omständigheterna inte är olämpligt
15	Beslut att åtgärd vidtas utan hänsyn till den andra vårdnadshavarens samtycke om det krävs för barnets bästa avseende: - psykiatrisk eller psykologisk utredning eller behandling som omfattas av HSL - behandling i öppna former som ges med stöd av 11 kap. 1 § SoL - utseende av kontaktperson eller en familj som avses i 13 kap. 7 § SoL	6 kap. 13 a § FB	Socialutskottet	Delegeringsförbud, men får beslutas av utskott. Gäller endast om barnet har två vårdnadshavare och endast den ena samtycker till en åtgärd till stöd för barnet. Därtill finns bestämmelser om vårdnadshavares bestämmanderätt i 6 kap. 1 § Lag om placering av barn i skyddat boende
Insatser i öppenvård				
16	Beslut om insatser för personliga behov	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare	
17	Beslut om köp av öppenvård i annan kommun eller hos annan vårdgivare - beslut som inte kan invänta nästa socialutskottssammanträde		Socialutskottet Ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
18	Beslut om insats i form av kontaktperson/-familj	11 kap. 1 § SoL samt 13 kap. 7 § SoL	Socialsekreterare	Avser även ”Särskilt kvalificerad kontaktperson”
19	Förordnande och entledigande av kontaktperson eller kontaktfamilj gällande uppdrag och ersättningsnivå - enligt SKR:s riktlinjer		Socialsekreterare	

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
20	Beslut om arvode och omkostnadsersättning till kontaktperson/-familj - enligt norm och riktlinjer - över norm och riktlinjer		Socialsekreterare Enhetschef	Se aktuellt cirkulär från SKR
Placeringsärenden barn och ungdom				
21	Beslut om placering i jourhem I brådsakande fall	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet Ordförande	
22	Beslut om tillfällig placering i -nätverk, i annat hem, HVB, stödboende	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef	Tillfälliga placeringar får vara i max 4 månader
23	Beslut om placering i nätverk, i annat hem, HVB, stödboende överstigande 4 månader	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	
24	Beslut om placering för stadigvarande vård	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	
25	Beslut om insats i form av skyddat boende till barn på "Enheten mot våld i nära relation"	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef	Enligt kommunens samarbetsavtal med Trollhättan
26	Beslut om insats i form av skyddat boende till barn hos extern utförare (ej enheten mot våld i nära relation) - maximalt en månad - överstigande en månad	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef Socialutskottet	Placering utanför kommunens samarbetsavtal med Trollhättan
27	Beslut om upphörande av placering enligt SoL i familjehem, jourhem, nätverket, skyddat boende, stödboende eller HVB	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef	
28	Beslut om ekonomiskt bistånd till barn och ungdom i samband med placering, omplacering eller flyttning från familjehem	11 kap. 1 § SoL	Enhetschef	
29	Medgivande eller beslut om stadigvarande vård, omsorg och uppföstran i enskilt hem/familjehem som inte tillhör någon av hens föräldrar eller annan vårdnadshavare.	22 kap. 2 § SoL	Socialutskottet	Medgivande avser privatplacering och beslut om vård avser placering i annat enskilt hem/familjehem. Beslut om placering enligt 11 kap. 1 § SoL alt. 11 § LVU ska alltid fattas.
30	Beslut att lämna medgivande att verka som jourhem	22 kap. 4 § SoL	Socialutskottet	

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
31	Ingå avtal med familjehem gällande uppdrag och ersättningsnivå - enligt SKR:s riktlinjer - över SKR:s riktlinjer - ersättning förlorad arbetsförtjänst upp till 4 mån - ersättning förlorad arbetsförtjänst över 4 mån	22 kap. 3 § 1 st. SoL	Socialsekreterare Socialutskottet Enhetschef Socialutskottet	Avtalet ska innehålla överenskommelse om hur ansvar regleras
32	Övervägande om vård i annat hem än det egna fortfarande behövs	22 kap. 13 § SoL	Socialutskottet	
33	Övervägande om det finns skäl att ansöka om överflyttning av vårdnaden enl. 6 kap. 8 § FB då den unge varit placerad i samma familjehem i två år	22 kap. 14 § SoL	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud. Beslutet om ansökan om vårdnadsöverflytt tas sedan av socialnämnden
34	Övervägande att ansöka om flyttningsförbud I brådskande fall	22 kap. 16 § SoL	Socialutskottet Ordförande	Ska anmälas till nästkommande möte
35	Beslut om ersättning till särskilt förordnad vårdnadshavare som tidigare varit familjehemsförälder - upp till samma nivå som SKR:s rekommendationer gällande ersättning till familjehem - överstigande SKR:s rekommendationer	22 kap. 15 § SoL	Enhetschef Socialutskottet	
36	Beslut om att lämna godkännande då en utländsk myndighet har placerat ett barn i familjehem eller HVB i kommunen	22 kap. 17 § SoL	Socialutskottet	
37	Beslut om att placera ett barn i familjehem eller HVB i utlandet	22 kap. 18 § SoL	Socialutskottet	
38	Beslut om ersättning från föräldrar vars barn är under 18 år och får vård i ett annat hem än det egna	32 kap. 3 § SoL och 6 kap. 2 § SoF	Socialsekreterare	Bestämmelserna gäller ej föräldrar vars barn är placerade i skyddat boende med stöd av SoL eller Lag om placering av barn i skyddat boende
39	Beslut om att meddela underhållsskyldig att socialnämnden ska uppbära underhållsbidrag i stället för vårdnadshavaren	32 kap. 3 § SoL	Socialsekreterare	

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
40	Beslut att begära ersättning från unga över 18 år för dess omkostnader i familjehem vid placering utan behandlingsbehov då barnet/den unge uppbär egna inkomster av aktivitetsersättning eller dylikt	32 kap. 2 §§ SoL	Socialsekreterare	Ersättningen från barnet får högst uppgå till vad kommunen betalar i omkostnadsersättning.
41	Ändring av avgift	32 kap. 10 § SoL	Enhetschef	
42	Beslut att efterge egenavgift enligt 32 kap. 2 § SoL	33 kap. 6 § SoL	Enhetschef	
43	Beslut om att föra talan om ersättning hos förvaltningsrätt om återkrav enligt 32 kap. 2 § SoL och 33 kap. 2 § SoL	33 kap. 4 § SoL	Enhetschef	
44	Begära hos Försäkringskassan om ändring av betalningsmottagare av barnbidraget då barn har placerats utanför hemmet	16 kap. 18 § SFB och 106 kap. 6 och 7 §§ SFB	Socialsekreterare	
45	Framställa hos CSN om förändrad betalningsmottagare avseende studiehjälp för ungdom	2 kap. 33 § studiestöds-förordningen	Socialsekreterare	Avser omyndig ungdom. Studiehjälp ska komma den unges försörjning till del.
46	Begära hos Försäkringskassan om förändrad betalningsmottagare av underhållstöd	18 kap. 19 § SFB	Enhetschef	
47	Underrättelse till Försäkringskassan om att barn med underhållstöd placerats i familjehem resp. återflyttat till boendeförälder	106 kap. 8 § SFB och 2 § förordningen om underhållstöd	Socialsekreterare	
48	Förbud eller begränsning för en person som har sitt hem inom kommunen att i hemmet ta emot andras barn	18 kap. 11 § SoL	Socialnämnden	
LVU				
50	Beslut om ansökan hos förvaltningsrätt om vård enl. LVU	4 § LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
51	Beslut om omedelbart omhändertagande av barn och ungdom Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	6 § 1 st LVU 6 § 1 och 2 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
52	Beslut om omedelbart omhändertagande när svensk domstol inte är behörig att besluta om beredande av vård enligt LVU Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	6 a § 1 st LVU 6 a § 2 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
53	Begäran om förlängd tid för ansökan om vård	8 § LVU	Enhetschef	
54	Beslut om att omedelbart omhändertagande enligt 6 § LVU ska upphöra Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	9 § 3 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
55	Ansökan om fortsatt omhändertagande när svensk domstol inte är behörig att besluta om beredande av vård enligt LVU	9 a § LVU	Socialutskottet	
56	Upphörande av omedelbart omhändertagande enligt 6 a § LVU	9 b § LVU	Socialutskottet	
57	Beslut om hur vården ska ordnas och var den unge ska vistas under vårdtiden Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	11 § 1 st LVU 11 § 1 och 3 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Avser placering i nätverk, i annat hem, jourhem, familjehem, HVB, SiS, stödboende Ska anmälas till nästkommande sammanträde
58	Beslut om att den unge får vistas i sitt eget hem under vårdtiden Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	11 § 2 st LVU 11 § 2 och 3 st. LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde.
59	Beslut rörande den unges personliga förhållanden i den mån beslutet inte är att hänföra till 11 § 1 och 2 st. LVU	11 § 4 och 5 st LVU	Socialsekreterare	
60	Övervägande om vård med stöd av 2 § LVU fortfarande behövs	13 § 1 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud. Är ej ett formellt beslut.

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
61	Prövning om vård med stöd av 3 § LVU ska upphöra	13 § 2 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud.
62	Övervägande om det finns skäl att ansöka om överflyttning av vårdnaden enl. 6 kap. 8 § FB då den unge varit placerad i samma familjehem i två år	13c § LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud. Beslutet om ansökan om vårdnadsöverflytt tas sedan av socialnämnden
63	Beslut om hur rätt till umgänge med den unge ska utövas när överenskommelse inte kan nås med föräldern eller vårdnadshavare. Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	14 § 2 st 1 p LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
64	Beslut om att den unges vistelseort inte ska röjas för föräldern eller vårdnadshavaren Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	14 § 2 st 2 p LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
65	Övervägande om beslut om umgänge eller hemlighållande av vistelseort enl. 14 § 2 st. 1 p och 2 p fortfarande behövs	14 § 3 st LVU	Socialutskottet	
66	Upphäva beslut om umgänsbegränsning Vid brådskande beslut-	14 § 2 st 1 p LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
67	Upphäva beslut om hemlighållande av vistelseort Vid brådskande beslut-	14 § 2 st 2 p LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
68	Beslut om att uppmana vårdnadshavare/förälder att lämna blod-, urin-, utandnings-, saliv-, svett- eller hårprov inför umgänge Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	32 a § LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
69	Ansökan om skyddad folkbokföring för barn i vissa situationer som vårdas enligt 2 § LVU	14 § 4 st LVU	Socialutskottet	Se även 30 § tredje st. folkbokföringslagen

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
70	Beslut om utlämnande av uppgifter till Statens Institutionsstyrelse (SiS)	14 a § LVU	Socialsekreterare	Avser ej hela akten utan de uppgifter som är relevanta för SiS uppföljning
71	Beslut om att LVU-vården ska upphöra	21 § 1 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
72	Inleda uppföljning efter upphörande av vård enligt 21 § LVU	21 b § LVU	Socialsekreterare	
73	Avsluta uppföljning	21 b § LVU	1:e socialsekreterare/ processledare IFO	
74	Beslut om att uppmana vårdnadshavare/förälder att lämna blod-, urin-, utandnings-, saliv-, svett- eller hårprov inför prövning av upphörande av LVU-vård Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	32 b § LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
75	Beslut om särskilt kvalificerad kontaktperson eller behandling i öppna former	22 § 1 st 1 p eller 2 p LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
76	Prövning av beslut enligt 1 och 2 p LVU fortfarande behövs	22 § 3 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
77	Beslut om att förebyggande insats enligt 22 § 1 st LVU ska upphöra	22 § 3 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
78	Ansökan om flyttningsförbud	24 § LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
79	Övervägande om flyttningsförbud fortfarande behövs	26 § 1 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud Övervägande ska ske minst var tredje månad
80	Beslut om att flyttningsförbud ska upphöra	26 § 2 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
81	Beslut om tillfälligt flyttningsförbud Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	27 § 1 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde .

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
82	Beslut om att ett tillfälligt flyttningsförbud enligt 27 § LVU ska upphöra Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	30 § 2 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
83	Beslut om den unges umgänge med förälder eller andra vårdnadshavare efter beslut om flyttningsförbud eller tillfälligt flyttningsförbud när överenskommelse inte kan nås Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	31 § LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
84	Övervägande om flyttningsförbud när LVU ska upphöra för någon som är under 18 år och placerad i ett hem som avses i 22 kap. 2 § SoL	13 b § LVU	Socialutskottet	
85	Ansökan hos förvaltningsrätten om utreseförbud	31 b § LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
86	Omprövning av utreseförbud	31 c § 1 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud (omprövning inom 6 månader från dagen för beslutet)
87	Beslut om att utreseförbudet ska upphöra	31 c § 2 st LVU	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud
88	Beslut om tillfälligt utreseförbud Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	31 d § 1 st LVU 31 d § 2 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Kopia av beslut om tillfälligt utreseförbud ska genast skickas till Polismyndigheten (23 c § 2 passförordningen) Ska anmälas till nästkommande sammanträde
89	Beslut om att ett tillfälligt utreseförbud ska upphöra Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	31 g § 2 st LVU	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande, annan ledamot som socialnämnden har förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
90	Beslut om tillfälligt undantag från utreseförbud	31 i § LVU	Socialutskottet	Kopia av beslut om tillfälligt undantag från ett utreseförbud ska genast skickas till Polismyndigheten (23 c § 3 Passförordningen)
91	Beslut om läkarundersökning, att utse läkare samt plats för läkarundersökningen	32 § LVU	Socialsekreterare	Se 4.9.14 avseende socialjourens delegation.
92	Beslut att begära polishandräckning för att genomföra läkarundersökning Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	43 § 1 p LVU	Socialutskottet Ordförande	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
93	Beslut att begära polishandräckning för att genomföra beslut om vård eller omhändertagande med stöd av LVU. Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	43 § 2 p LVU	Socialutskottet Namngiven tjänsteman som socialnämnden har förordnat	

Lag om placering av barn i skyddat boende

94	Beslut om ansökan hos förvaltningsrätten om skyddat boende	3 kap. 3 § lagen om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet	Insatsen får enbart beviljas om den vårdnadshavare som barnet placeras med är myndig och samtycker till insatsen.
95	Beslut om omedelbar insats i form av skyddat boende Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	4 kap. 1 § lagen om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som nämnden förordnat	Insatsen får enbart beviljas om den vårdnadshavare som barnet placeras med är myndig och samtycker till insatsen. Beslutet ska underställas förvaltningsrätten inom en vecka. När förvaltningsrätten fastställt beslutet skall nämnden inom sex veckor från placeringsdagen inkomma med ansökan om skyddat boende enligt 3 kap.
96	Beslut om var barnet ska placeras och om hur insatsen i övrigt ska genomföras Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	5 kap. 1 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som nämnden förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
97	Beslut om att hemlighålla barnets vistelseort för den vårdnadshavare som barnet inte är placerat tillsammans med Om socialnämndens sammanträde inte kan avvaktas	5 kap 4 § 1p. Lag om placering av barn i skyddat boende	- Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som nämnden förordnat	Delegeringsförbud. Får ej delegeras annat än vid brådskande fall till ordförande/förordnad ledamot Ska anmälas till nästkommande sammanträde
98	Upphäva beslut om hemlighållande av vistelseort	5 kap. 4 § 1 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet	
99	Beslut om hur barnets umgänge med den vårdnadshavare som barnet inte är placerat tillsammans med ska utövas Om socialnämndens sammanträde inte kan avvaktas	5 kap 4 § 2 p. Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som nämnden förordnat	Delegeringsförbud. Får ej delegeras annat än vid brådskande fall till ordförande/förordnad ledamot Ska anmälas till nästkommande sammanträde
100	Upphäva beslut om umgängesbegränsning	5 kap. 4 § 1 st. Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet	
101	Övervägande om insats i form av skyddat boende ska fortsätta.	5 kap. 3 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskott	
102	Övervägande om beslut av hemlighållande av vistelseort och/eller begränsning av umgänge enligt 5 kap. 4 § fortfarande behövs	5 kap. 6 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskott	
103	Beslut, efter övervägande enligt 5 kap. 6 § Lag om placering av barn i skyddat boende, att det inte längre finns grund för umgängesbegränsning eller hemlighållande av vistelseort	5 kap. 6 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskottet	
104	Beslut om att omedelbar insats i form av skyddat boende ska upphöra	4 kap 8 § Lag om placering av barn i skyddat boende		

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
105	Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas		Tjänstgörande ordförande eller annan ledamot som nämnden förordnat	Ska anmälas till nästkommande sammanträde
106	Beslut om upphörande av insats i form av skyddat boende	7 kap. 1 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskott	Insatsen ska upphöra senast när vårdnadshavarens insats i form av skyddat boende upphör eller när barnet fyller 18 år.
107	Beslut om att begära polishandräckning för att genomföra beslut om skyddat boende, enligt 3 kap. eller om omedelbar insats i form av skyddat boende enligt 4 kap. samt återkallande av polishandräckning Om socialutskottets sammanträde inte kan avvaktas	8 kap. 7 § Lag om placering av barn i skyddat boende	Socialutskott Namngiven tjänsteperson som socialnämnden har förordnat	Se bilaga Förteckning över förordnade personer
108	Begäran om förlängd tid för ansökan om skyddat boende	4 kap 6 § 2 st Lag om placering av barn i skyddat boende	Enhetschef	
109	Beslut om att avvisa vårdnadshavares framställan om att inte hålla vistelseorten hemlig och/eller om umgängets utövande	5 kap 7 § Lag om placering av barn i skyddat boende	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	Framställan från den vårdnadshavare som barnet ej är placerat tillsammans med får avvisas om den inkommer inom sex månader från beslutet enligt 4 § fått laga kraft.
110	Beslut om att avvisa vårdnadshavares framställan om att placering i skyddat boende ska upphöra.	7 kap 2 § Lag om placering av barn i skyddat boende	1:e socialsekreterare/ Processledare IFO	Framställan från den vårdnadshavare som barnet ej är placerat tillsammans med får avvisas om den inkommer inom sex månader från rättsens beslut i fråga om skyddat boende fått laga kraft.

4.8 Familjerätt - Ärenden gällande faderskap och föräldraskap

1	Beslut om att inleda och bedriva utredning om fastställande av faderskap.	2 kap. 1, 4-6, 8 §§ FB	1:e socialsekreterare familjerätt	
---	---	------------------------	-----------------------------------	--

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
2	Beslut om att inleda och bedriva utredning om fastställande av föräldraskap.	2 kap. 8a §§ FB Det som sägs i 2, 4-6, 8 §§ FB tillämpas även i fråga om föräldraskapet för en kvinna.	1:e socialsekreterare familjerätt	
3	Godkännande av faderskapsbekaftelse	1 kap. 4 § 1 st FB	Socialsekreterare familjerätt	Utredning ska anses inledd när socialnämnden fått födelseanmälan eller rätten förklarat en man inte vara far enligt 2 kap. 2 § FB
4	Godkännande av föräldraskapsbekaftelse vid assisterad befruktning som skett enligt lagen om genetisk integritet	1 kap. 9 och 4 §§ FB	Socialsekreterare familjerätt	Avser då befruktning skett vid svensk sjukvårdsinrättning och moderns make/sambo el. partner har samtyckt till behandlingen
5	Beslut om att inleda och bedriva utredning om fastställande av faderskap när dom eller bekaftelse finns och faderskapet kan ifrågasättas. Beslut att inte inleda utredning om fastställande av faderskap enligt ovan.	2 kap. 1, 4, 6, 8 §§ FB 2 kap. 1 § FB	1:e socialsekreterare familjerätt Socialnämnden	1:e socialsekr. får endast fatta beslut om att inleda utredning. Delegeringsförbud gällande beslut att inte inleda utredning. Beslut om att inte inleda utredning kan överklagas hos länsstyrelsen.
6	Beslut om att inleda och bedriva utredning om fastställande av föräldraskap när dom eller bekaftelse finns och föräldraskapet kan ifrågasättas. Beslut om att inte inleda utredning om fastställande av föräldraskap enligt ovan.	2 kap. 8 a § FB 2 kap. 8 a § FB	1:e socialsekreterare familjerätt Socialnämnden	1:e socialsekr. får endast fatta beslut om att inleda utredning. Delegeringsförbud gällande beslut att inte inleda utredning. Beslut om att inte inleda utredning kan överklagas hos länsstyrelsen.
7	Beslut om att återuppta nedlagd utredning gällande faderskap/föräldraskap	2 kap. 1 § FB	Enhetschef	
8	Beslut om att lägga ned utredning om faderskap/föräldraskap	2 kap. 7 § FB	Socialnämnden	Omfattas av delegeringsförbud. Kan överklagas hos länsstyrelsen.
9	Beslut om att inleda utredning om någon annan man än den som är gift med barnets mor kan vara far till barnet. Beslut att inte inleda eller att nedlägga utredning enl. ovan.	2 kap. 9 § 1 st. FB 2 kap. 9 § 1 st. FB	Enhetschef Socialnämnden	Omfattas av delegeringsförbud, enhetschef får endast fatta beslut om att inleda utredning. Beslut om att inte inleda el. nedlägga utredning kan överklagas hos länsstyrelsen.

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
10	Beslut om DNA-analys	2 kap. 6 § FB	Socialsekreterare familjerätt	
11	Beslut om överflyttning av faderskapsutredning/föräldraskapsutredning	2 kap. 3 § FB	Socialnämnden	Omfattas av delegeringsförbud
12	Begära att annan kommun ska vara behjälplig i utredning beträffande fastställande av faderskap/föräldraskap	2 kap. 4 § FB	Socialsekreterare familjerätt	
13	Beslut att väcka och föra talan i mål om fastställande av faderskap	3 kap. 5 § 2 st, 6 § 2 st FB	Socialsekreterare familjerätt	
14	Beslut att väcka och föra talan i mål om fastställande av föräldraskap	3 kap. 14 § 2 st FB	Socialsekreterare familjerätt	

Familjerätt - Ärenden gällande vårdnad, boende och umgänge

15	Beslut att godkänna eller inte godkänna föräldrars avtal om vårdnad, boende och umgänge	6 kap. 6 § 2 st, 6 kap. 14 a § 2 st resp. 6 kap. 15 a § 3 st FB	Socialsekreterare familjerätt	Beslutet kan inte överklagas.
16	Beslut om att inleda utredning avseende umgängesreglering enligt 6 kap. 15 a FB	14 kap. 2 § SoL 6 kap. 15 a § FB	1:e socialsekreterare familjerätt	Beslut om att inleda utredning tas enligt SoL, ärendet avser dock väcka talan om umgängesreglering enligt FB
17	Beslut om att utredning inte ska inledas avseende umgängesreglering enligt 6 kap. 15 a FB	14 kap. 2 § SoL 6 kap. 15 a § FB	Enhetschef	Beslut om att inte inleda utredning tas enligt SoL, ärendet avser dock väcka talan om umgängesreglering enligt FB
18	Beslut att väcka talan om umgängesreglering	6 kap. 15 a FB	Socialnämnden	Omfattas av delegeringsförbud
19	Yttrande till domstol gällande umgängesstöd och beslut att utse viss person att medverka vid umgänge	6 kap. 15 c § 3 st FB	Socialsekreterare familjerätt	
20	Beslut att utse handläggare för samarbetsamtal	6 kap. 18 § FB	1:e socialsekreterare familjerätt	
21	Lämnande av yttrande till domstol i ärenden om vårdnad, boende och umgänge	6 kap. 19 § 2 st FB	Socialsekreterare familjerätt	
22	Beslut att utse utredare i ärenden om vårdnad, boende och umgänge	6 kap. 19 § 3 st FB	1:e socialsekreterare familjerätt	
23	Lämnande av upplysningar inför interimistiskt beslut i domstol betr. vårdnad, boende eller umgänge	6 kap. 20 § FB	Socialsekreterare familjerätt	

Adoption

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
24	Medgivande att ta emot ett barn för internationell adoption	24 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud till tjänsteman men kan delegeras till utskott.
25	Återkallelse av medgivande att ta emot barn för internationell adoption	24 kap. 4 § SoL	Socialutskottet	Se ovan
26	Beslut om samtycke till fortsatt adoptionsförfarande då barn har utsetts.	24 kap. 5 § SoL	Socialsekreterare familjerätt	Vid tvekan ang.de rättsliga förutsättningarna ska konsultation ske med NIA och den förmedlande organisationen (SKR:s cirkulär 1997:79)
27	Beslut att vägra samtycke till fortsatt adoptionsförfarande då barn har utsetts.	24 kap. 5 § SoL	Socialutskottet	Omfattas av delegeringsförbud till tjänsteman men kan delegeras till utskott.
28	Förlängning av tid för prövning av fortsatt adoptionsförfarande	24 kap. 5 § SoL	Socialsekreterare familjerätt	
29	Anvisning om föräldrautbildning inför adoption	24 kap. 2 § SoL	Socialutskottet	Anvisning om föräldrautbildning på generell nivå, ej på individnivå
30	Beslut att utse utredare i adoptionsärenden	4 kap. 14 § FB	1:e socialsekreterare familjerätt	
31	Lämnande av yttrande inför beslut i domstol beträffande adoption	4 kap. 14 § FB	Socialsekreterare familjerätt	
Övrig familjerätt				
32	Beslut om att godkänna avtal om att underhållsbidrag ska betalas för längre period än tre månader	7 kap. 7 § 2 st FB	Socialsekreterare familjerätt	
33	Beslut om att godkänna avtal om underhållsbidrag i form av engångsbelopp	7 kap. 7 § FB	Socialnämnden	Omfattas av delegeringsförbud
34	Yttrande enligt lag om personnamn	44 och 45 §§ lag om personnamn	Socialsekreterare familjerätt	
35	Yttrande och upplysningar till domstol beträffande äktenskaps-skillnad avseende äktenskap som ingåtts av underårig	5 kap. 5 § 3 st ÄktB	1:e socialsekreterare familjerätt	

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
36	Beslut om anmälan till överförmyndaren om behov av god man/förvaltare	5 kap. 3 § SoF	Socialsekreterare familjerätt	
37	Beslut om anmälan till överförmyndaren om att behov av god man/förvaltare inte längre föreligger	5 kap. 3 § SoF	Socialsekreterare familjerätt	
38	Begäran hos Försäkringskassan om förändrad betalningsmottagare av barnbidrag	16 kap. 18 § SFB	Enhetschef	Vid synnerliga skäl för att tillförsäkra att barnbidraget kommer barnet till del. Skälen ska framgå i den begäran som sänds till Försäkringskassan.

4.9 Beslut som kan tas av socialjouren

Beslut som delegerats till socialjouren. Hänvisning till punkt som gäller vid ordinarie verksamhets öppettider.

Beslut som kan tas av socialjouren- Försörjningsstöd

1	Beslut att inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.4.1 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.
2	Beslut om bistånd enligt riksnorm och riktlinjer	12 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.4.3 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.

Beslut som kan tas av socialjouren- Vuxna med skadligt bruk och beroende

3	Beslut om att inleda utredning enl. SoL	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.5.1 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.
4	Beslut om att inleda utredning om skäl för tvångsvård	7 § LVM	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.5.3 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.
5	Beslut om insats i form av jour- eller akutboende	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	
6	Beslut om läkarundersökning samt utse läkare för undersökningen	9 § LVM	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.5.18 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider. Läkarundersökning ska ske

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
				om det inte är uppenbart obehövt.
7	Beslut om att begära polishandräckning för att föra en missbrukare till läkarundersökning	45 § p 1 LVM	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.5.22 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.
8	Beslut om att begära polishand- räckning för inställelse vid LVM- hem eller sjukhus	45 § p 2 LVM	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.5.23 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.
Beslut som kan tas av socialjouren- Vuxen, våld i nära relation, övriga våldsärenden				
9	Beslut om insats i form av placering av vuxna på skyddat boende på ”Enheten mot våld i nära relation” i högst en vecka	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	Enligt kommunens samarbetsavtal med Trollhättan
10	Beslut om insats i form av annat skyddat boende till nästkommande arbetsdag	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	Placering utanför kommu- nens samarbetsavtal med Trollhättan
Beslut som kan tas av socialjouren- Barn, unga och familj				
11	Beslut om att inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.7.1 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.
12	Beslut om insats i form av skyddat boende till barn på ”Enheten mot våld i nära relation” i upp till en vecka	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare- socialjouren	Enligt kommunens samarbetsavtal med Trollhättan
13	Beslut om insats i form av skyddat boende till barn hos extern utförare (ej enheten mot våld i nära relation) till nästkommande arbetsdag	11 kap. 1 § SoL	Socialsekreterare- socialjouren	Placering utanför kommu- nens samarbetsavtal med Trollhättan
14	Beslut om läkarundersökning, att utse läkare samt plats för läkarundersökningen	32 § LVU	Socialsekreterare i socialjouren	Se 4.7.91 avseende delegation under ordinarie verksamhets öppettider.

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
----	-------------------	--------	---------	------------

5. Insatser för äldre samt barn och vuxna med funktionsnedsättning

5.1 Gemensamt biståndsenheten- Beslut om utredning m.m.

1	Beslut om att inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	Biståndshandläggare	
2	Beslut om att inledd utredning ska läggas ned	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare	
3	Beslut om att utredning ska avslutas utan åtgärd	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare	
4	Beslut att inte inleda utredning	14 kap. 2 § SoL	1:e socialsekreterare	
6	Beslut om anmälan till överförmyndaren om behov av god man/förvaltare	5 kap. 3 § SoF	Biståndshandläggare	
7	Beslut om anmälan till överförmyndaren om att behov av god man/förvaltare inte längre föreligger	5 kap. 3 § SoF	Biståndshandläggare	
8	Beslut om framställning om överflyttning av ärende till annan kommun	29 kap. 10 § SoL	Enhetschef	
9	Beslut i fråga om mottagande av ärende från annan kommun	29 kap. 10 § SoL	Socialutskottet	
10	Beslut att ansöka hos IVO om överflyttning av ärende till annan kommun	29 kap. 11 § SoL	Socialutskottet	
11	Beslut om medgivande till viss hälso- och sjukvård samt vissa sociala insatser utan den ene vårdnadshavarens samtycke	6 kap. 13 a § FB	Socialutskottet	Avser insatser enligt 9 § 4, 5 eller 6 p LSS. Delegeringsförbud, men får beslutas av utskott. Den andre vårdnadshavaren måste samtycka till insatsen.
12	Undertecknande av samordnad vårdplan i samband med ansökan om öppen psykiatrisk tvångsvård och öppen rättspsykiatrisk tvångsvård	7 a § LPT resp. 12 a § LRV	Biståndshandläggare	
13	Prövning av om överklagan inkommit i rätt tid, samt beslut om att avvisa överklagan om den inkommit för sent	45 § FL	Biståndshandläggare	

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
14	Beslut om förordnande och entledigande av kontaktperson		Enhetschef utförare	
15	Beslut om korttidsboende under icke kontorstid, endast på anvisad korttidsplats		Sjuksköterska i hemsjukvård	Se separat rutin
16	Beslut om arvode och omkostnadsersättning till kontaktperson/kontaktfamilj - enligt norm och riktlinjer utöver norm och riktlinjer		Enhetschef verkställighet Verksamhetschef verkställighet	Enligt aktuellt cirkulär från SKR
17	Beslut om avgift och jämkning av avgift för hemtjänst, service och omvårdnad samt boende - enligt riktlinjer i övriga fall	32 kap. 1 § SoL 32 kap. 9 § SoL samt 12 kap. 2 § SoL	Avgiftshandläggare Enhetschef bistånd	Se KF:s beslut om taxor och avgifter
18	Beslut om att bekosta insatser för enskild som tillfälligt vistas i annan kommun då den kommunen verkställer insatserna.	29 kap. 6 § SoL	Verksamhetschef	

5.2 Beslut avseende insatser enligt SoL

1	Beslut om insats i form av hemtjänst. - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	Samråd ska ske med 1:e socialsekreterare innan den går vidare till högre delegat
2	Beslut om insats i form av hemgångsbeslut upp till 3 veckor	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	
3	Beslut om insats i form av boendestöd	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	
4	Beslut om insats i form av råd och stöd bostad (BOSAM)	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	Se Rutin vid insatsen Råd och stöd bostad (BOSAM)
5	Beslut om insats i form av trygghetslarm	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	
6	Beslut om insats i form av matdistribution	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	
7	Beslut om-insats i form av särskild boendeform samt bostad med särskild service	11 kap. 1 § SoL		1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
	- för personer under gängse pensionsålder för personer över gängse pensionsålder		Socialutskottet Biståndshandläggare	den går vidare till högre delegat
8	Beslut om att bevilja medboende/parboende åt make/sambo i särskild boendeform	11 kap. 1 § SoL och 11 kap. 3 § SoL	Biståndshandläggare	Gäller när make/sambo beviljats boende i form av särskild boendeform. Sammanboendet ska ha varit varaktigt. 1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut
9	Beslut om insats i form av korttidsboende för vuxna - enligt vägledande nivåer utöver vägledande nivåer	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat Direkt efterföljande beslutsperioder avser den högre delegatsnivån.
10	Beslut om insats i form av plats i dagverksamhet	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	
11	Beslut om insats i form av ledsagarservice - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
12	Beslut om insats i form av kontaktperson- - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
13	Beslut om förordnande och entledigande av kontaktperson eller kontaktfamilj		Enhetschef verkställighet	
14	Beslut om arvode och omkostnadsersättning till kontaktperson/-familj		Enhetschef verkställighet	Enligt aktuellt cirkulär från SKR
15	Beslut om avlösarservice - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
16	Beslut om korttidsvistelse för barn - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer, max 3 månader - utöver vägledande nivåer, över 3 månader	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd Socialutskottet	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegater. Specifik ansökan om extern verkställighet är utöver vägledande nivåer.
17	Beslut om avgift och jämkning av avgift för boendestöd, service och omvårdnad samt boende - enligt riktlinjer - i övriga fall	32 kap. 1 § SoL 32 kap. 9 § SoL samt 12 kap. 2 § SoL	Avgiftshandläggare Enhetschef bistånd	Se KF:s beslut om taxor och avgifter samt Vägledande nivåer för insatser enligt SoL och LSS Se vidare bestämmelser i 32 kap. 4-10 §§ SoL
18	Beslut om köp av boende, daglig verksamhet eller korttidsverksamhet i annan kommun eller hos annan vårdgivare		Socialutskottet	LOU ska beaktas
19	Beslut om att bekosta insatser för enskild som tillfälligt vistas i annan kommun då den kommunen verkställer insatserna.	29 kap. 6 § SoL resp. 16 b § LSS	Verksamhetschef verkställighet	
20	Beslut om upphörande av insats enligt SoL på enskilds begäran	11 kap. 1 § SoL	Biståndshandläggare	Gäller endast vid ej planerat avslut innan insattiden löper ut
21	Ändra ett beslut till den enskildes nackdel om förhållandena för den enskilde har förändrats väsentligt	14 kap. 9 § SoL	Ursprungsdelegat	
22	Beslut om övrig bistånd insats enligt SoL, som inte regleras i annan punkt	11 kap. 1 § SoL	Socialutskottet	Delegering av insatser för personlig behov enligt 4 kap. 1 § SoL 11 kap. 1 § SoL som ej hanteras i annan punkt
23	Insatser för personliga behov utöver vad som följer av 11 kap. 1 § SoL	11 kap. 4 § SoL	Socialutskottet	

5.3 Beslut avseende insatser enligt LSS

1	Beslut om personkretstillhörighet	1 § och 7 § LSS	Biståndshandläggare	Beslut om personkretstillhörighet fattas inte särskilt utan är en del av beslut om insats enl. 9 § LSS. Bedömning om personkrets tillhörighet kan följaktligen inte heller överklagas särskilt.
---	-----------------------------------	-----------------	---------------------	---

Delegeringsordning

Fastställt av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
2	Beslut om biträde av personlig assistent och ekonomiskt stöd till skäligen kostnader för personlig assistent - upp till 20 timmar - över 20 timmar	7 § och 9 § p. 2 LSS	Biståndshandläggare Socialutskottet	Avser personer som inte uppnått gängse pensionsålder 1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
3	Ekonomiskt stöd för att bekosta personlig assistent vid tillfälligt utökade behov - upp till 40 timmar per vecka - över 40 timmar per vecka	7 § och 9 § p. 2 LSS	1:e socialsekreterare Socialutskottet	
4	Ekonomiskt stöd till skäligen kostnader för den faktiska merkostnad som uppstår vid ordinarie personlig assistents sjukdom.	7 § och 9 § p. 2 LSS	1:e socialsekreterare	
5	Beslut om ledsagarservice - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	7 § och 9 § p. 3 LSS	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
6	Beslut om biträde av kontaktperson - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	7 § och 9 § p. 4 LSS	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
7	Beslut om förordnande och entledigande av kontaktperson eller kontaktfamilj		Enhetschef verkställighet	
8	Beslut om arvode och omkostnadsersättning till kontaktperson el. kontaktfamilj		Enhetschef verkställighet	Enligt aktuellt cirkulär från SKR
9	Beslut om avlösarservice - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	7 § och 9 § p. 5 LSS	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
10	Beslut om korttidsvistelse utanför det egna hemmet - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer, max 3 månader - utöver vägledande nivåer, över 3 månader	7 § och 9 § p 6 LSS	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd Socialutskottet	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat

Delegeringsordning

Fastställd av socialnämnden 2023-01-26,
reviderad 2026-06-11

Socialnämnden

Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
11	Beslut om korttidsstillsyn för skolungdom över 12 år utanför det egna hemmet i anslutning till skoldagen samt under lov inom befintlig verksamhet - enligt vägledande nivåer - utöver vägledande nivåer	7 § och 9 § p 7 LSS	Biståndshandläggare Enhetschef bistånd	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut innan den går vidare till högre delegat
12	Beslut om köp av verkställighet om insatser enligt LSS av extern utförare		Socialutskottet	
13	Beslut om boende i familjehem eller i bostad med särskild service för barn och ungdomar	7 § och 9 § p. 8 LSS	Socialutskottet	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut
14	Beslut om boende för vuxna i bostad med särskild service	7 § och 9 § p. 9 LSS	Socialutskottet	1:e socialsekr. ska godkänna utredningsunderlaget och motivering till beslut
15	Beslut om daglig verksamhet för personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig	7 § och 9 § p.10 LSS	Biståndshandläggare	
16	Beslut om upprättande av individuell plan	10 § LSS	Biståndshandläggare	
17	Beslut om att utbetala assistansersättning till annan person än den som är berättigad till insatsen	11 § LSS	Verksamhetschef verkställighet	
18	Beslut om upphörande av insats enligt LSS	7 § och 9 § LSS	Biståndshandläggare	Gäller endast vid ej planerat avslut innan insatstiden löper ut
19	Beslut om återbetalningsskyldighet för felaktig eller för hög assistansersättning	12 § LSS	Verksamhetschef verkställighet	
20	Beslut om att anmäla behov av assistansersättning till Försäkringskassan	15 § p. 8 LSS	Biståndshandläggare	Gäller under förutsättning att den enskilde ansökt om per sonlig assistent enl. LSS, inte enl. SoL
21	Anmäla till IVO om det finns anledning att anta att en tillståndshavares lämplighet för att bedriva verksamhet med personlig assistans kan ifrågasättas	15 § p. 11 LSS	Verksamhetschef verkställighet	
22	Förhandsbesked om rätt till insats enligt LSS för person som inte är bosatt i kommunen	16 § 2 st. LSS	Delegeringsnivån regleras av den sökta insatsen	

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

6. Yrkesverksamhet inom hälso- och sjukvårdens område

1	Anmälan till IVO av verksamhet eller verksamhetsförändring på hälso- och sjukvårdens område	2 kap. 1-2 §§ PSL	Verksamhetschef MAS	
2	Anmälan till IVO om allvarlig skada eller risk att drabbas av allvarlig skada eller sjukdom i samband med vård, behandling eller undersökning (lex Maria)	3 kap. 5 § PSL	Verksamhetschef MAS	Vårdgivaren ansvarar för att lex Maria- anmälningar görs. SOSFS 2005:28, SOSFS 2013:3 Verksamhetschef och socialnämnden ska underrättas om upprättad anmälan.
3	Anmälan till IVO av anställd eller tidigare anställd legitimerad hälso- och sjukvårdspersonal då det kan befaras att denne utgör en fara för patientsäkerheten	3 kap. 7 § PSL	Verksamhetschef MAS	
4	Upprättande av patientsäkerhetsberättelse	3 kap. 10 § PSL	MAS	
5	Ansvar för användning och egentillverkning av medicintekniska produkter samt att till tillverkaren och läkemedelsverket anmäla olyckor och tillbud avseende medicinteknisk utrustning och hjälpmedel	SOSFS 2013:3	Verksamhetschef MAS	
6	Anvisning för läkemedelshantering och delegering.	9 kap HSLF-FS 2017:37	Medicinskt ansvarig sjuksköterska	Avser även riskanalys
7	Uppföljning av delegering av läkemedel	9 kap HSLF-FS 2017:37	Sjuksköterska	
8	Återkallelse av delegering av läkemedel	9 kap HSLF-FS 2017:37	Sjuksköterska Medicinskt ansvarig sjuksköterska	

Delegeringsordning			Fastställt av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning
9	Anvisning för delegering av oreglerade Hälso- och sjukvårdsinsatser		Medicinskt ansvarig sjuksköterska/Medicinskt ansvarig för rehabilitering	Avser även riskanalys
10	Delegering av oreglerade HSL-insatser		Sjuksköterska Arbetssterapeut Fysioterapeut	
11	Processer och rutiner för att säkra verksamhetens kvalitet (Kommunal Hälsosjukvård)	Ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete SOSFS 2011:9	Verksamhetschef vård, stöd och utredning	

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

7. Färdtjänsthandläggning

1	Beslut om tillstånd till färdtjänst med regelkompletteringar (enligt riktlinjer)	6-9 §§ lag om färdtjänst	Färdtjänsthandläggare	
2	Beslut om att återkalla tillstånd till färdtjänst - om förutsättningarna för tillstånd inte längre finns - om tillståndshavaren gjort sig skyldig till allvarliga och upprepade överträdelser av de föreskrifter och villkor som gäller	12 § lag om färdtjänst 12 § lag om färdtjänst	Färdtjänsthandläggare Socialutskottet	
3	Beslut om tillstånd till riksfärdtjänst	4-7 §§ lag om riksfärdtjänst	Färdtjänsthandläggare	
4	Beslut om att återkalla tillstånd för riksfärdtjänst - om förutsättningarna för tillstånd inte längre finns. - om tillståndshavaren gjort sig skyldig till allvarliga upprepade överträdelser av de föreskrifter som gäller för riksfärdtjänst	9 § lag om riksfärdtjänst 9 § lag om riksfärdtjänst	Socialutskottet Socialutskottet	
5	Rätt att muntligt meddela entreprenör att färdtjänstresa får företas i avvaktan på expediering av beslut		Färdtjänsthandläggare	

Delegeringsordning				Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

BILAGA

Förteckning över förordnade personer, kompletterande beslutanderätt

Följande ledamöter är förordnade att fatta beslut i de ärenden som enligt delegeringsordningen kan förordnas av nämnd till annan ledamot. Förordnandet gäller då socialnämndens ordförande Dan Nyberg, 1:e vice ordförande Magnus Ekström eller 2:e vice ordförande Robin Skenhede är förhindrad att fatta aktuellt beslut.

Reidar Eriksson

Anette Taimory

Förteckning över förordnade personer, begära polishandräckning

Följande tjänstemän förordnas att begära polishandräckning med stöd av 43§ p 2 LVU samt 8 kap. 7 § lag om placering av barn i skyddat boende i enlighet med delegationsordning, avsnitt 4.7 LVU nr 81 och 4.7 lag om placering av barn i skyddat boende, nr 92:

Individ- och familjeomsorgen

Åsa Turesson, verksamhetschef

Ellinor Karlsson, enhetschef

Karin Saini, enhetschef

Martin Lindqvist, enhetschef

Jennie Nielsen, enhetschef

Sara Lundmark, enhetschef

Ann-Mari Holmen, 1:e socialsekreterare

Camilla Svensson, 1:e socialsekreterare

My Hellåker, 1:e socialsekreterare

Anna Backelin, 1:e socialsekreterare

Catharina Lilja, 1:e socialsekreterare

Jessica Avekvist, 1:e socialsekreterare

Helena Broberg, enhetschef

Delegeringsordning			Fastställd av socialnämnden 2023-01-26, reviderad 2026-06-11	
Socialnämnden				
Nr	Delegeringsärende	Lagrum	Delegat	Anmärkning

Socialsekreterare sociala jouren, med säte i Uddevalla kommun:

Carina Gustavsson

Eva Nilsson

Annelie Berntsson Berg

Therese Karlsson

Pernilla Martinsson, vikarie

Ingalill Karlsson, vikarie

Anna-Karin Ödbrant, vikarie

Helena Larsson, vikarie

Johanna Gustafsson, vikarie

Emelie Andersson, vikarie

Sanna Ollila

Zandra Salomonsson, vikarie



Vänersborgs kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Dan Nyberg

Magnus Ekström