



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015 -08- 17	
Dnr	Rnr

1 (3)  
KS20150903

2015-08-14

## Tjänsteskrivelse

Kontor

Social- och  
omsorgskontoret

Handläggare

Christer Lindberg  
08-523 03668  
[christer.lindberg@sodertalje.se](mailto:christer.lindberg@sodertalje.se)  
Johan Ljöstad  
08-5230 1626  
[Johan.ljostad@sodertalje.se](mailto:Johan.ljostad@sodertalje.se)

Omsorgsnämnden  
Socialnämnden  
Kommunstyrelsen

## Produktionsstart Cederströmska gården

### Sammanfattning av ärendet

Social- och omsorgskontoret föreslår att Omsorgsnämnden och Socialnämnden begär hos Kommunstyrelsen att besluta om produktionsstart ombyggnad av Cederströmska gården i enlighet med Mål och budget 2015-2017.

Ombyggnationen av Cederströmska gården innebär att förvaltningen kan inrymma en gruppbostad med 6 platser för ett LSS- boende (OMS) samt utreda förutsättningar för ytterligare ett LSS-boende (OMS) samt ett boende för barn- och ungdomsvård (SN) med inflyttning mars/april 2016. Totalt tillskapas 21 stycken fullvärdiga lägenheter.

### Beslutsunderlag

Mål & Budget 2015-2017

Beställning TF av ombyggnad Cederströmska daterad 2015-03-03

Budgetkalkyl samt hyresavtal från Telge Fastigheter daterad 2015-08-14

### Ärendet

Cederströmska gården är i dagsläget ett vård- och omsorgsboende med 21 platser inom äldreomsorgen som enligt beslut skall avvecklas 2015-09-30. Detta efter synpunkter från

Arbetsmiljöverket avseende arbetsmiljön för personalen i brukarens toalett/duschutrymme vilka inte uppfyller nuvarande måttkrav.

Även efter äldreomsorgsnämndens avveckling av verksamheten kvarstår hyreskostnaden inom kommunen. Därför har andra användningsområden beaktas.

Social- och omsorgskontoret har utrett behov inom målgruppen LSS och kommer under hösten att utreda förutsättningarna för ytterligare ett LSS-boende samt boende för barn- och ungdomsvård. En ombyggnation beräknas uppgå till 12 mkr enligt offert från Telge Fastigheter, vilket skall jämföras med en nybyggnation av motsvarande funktion som beräknas uppgå till ca 30 mkr.

Kommunförvaltningen anser att en ombyggnation är den mest ekonomisk fördelaktiga hanteringen av fastigheten. Cederströmska gårdens centrala läge anses också av verksamheten som mycket fördelaktigt.

Ombyggnation av befintliga 21 lägenheter innebär att samtliga lägenheter har fullvärdiga kök, vilket i framtiden möjliggör ett flexiblare hus. Två toaletter per våningsplan byggs om enligt arbetsmiljöverkets krav. Fastigheten utrustas även med sprinkler på varje boendepplan. Hela fastigheten uppgraderas inom IT samt nya låssystem med magnetbricka (taggar) vilket möjliggör ett säkert låssystem som verksamheten själv kan administrera. Tillgänglighetsanpassning kommer ske i hela fastigheten, hiss samt entréer anpassas.

Nuvarande uppvärmning av fastigheten är undermålig vilket åtgärdas genom att ny vattenburen värme installeras som genererar lägre driftkostnad än tidigare.

Social- och omsorgskontoret föreslår ombyggnation av Cederströmska gården från att innehålla äldreomsorg till ett LSS-boende (6 platser, gruppboende) samt boenden för LSS och barn- och ungdomsvård enligt socialkontorets utredning under hösten 2015.

### **Tidplan**

Vid beslut om produktionsstart i kommunstyrelsen kan byggstart ske 2015-10-01 och inflyttning under Mars 2016.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

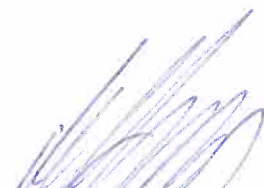
Äldreomsorgsnämnden som idag är hyresgäst föreslås fräntas kommunbidrag om 1640 tkr efter Socialnämndens och Omsorgsnämndens tillträde i fastigheten. Detta motsvarar nuvarande hyresnivå och den kostnadsminskning en uppsägning innebär för nämnden.

Cederströmska gårdens totala självkostnad efter genomförd ombyggnation beräknas uppgå till 2540 tkr/år varav ombyggnationen innebär ökade hyreskostnader om 900 tkr. Detta vid en investering om 12 mkr.

Kompensation för ökade hyreskostnader äskas av socialnämnden samt omsorgsnämnden när slutavräkning för investeringsprojektet är genomfört. Lokalkompensation finansieras ur det centrala anslaget för hyreskostnader

**Social- och omsorgskontorets förslag till Omsorgsnämnden & Socialnämnden**  
Produktionsstart Cederströmska gården i enlighet med social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-08- 14 med bilagor, tillstyrks.

**Social- och omsorgskontorets förslag till Kommunstyrelsen**  
Produktionsstart Cederströmska gården i enlighet med social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-08- 14 med bilagor, beslutas.



Martin Andreac  
Stadsdirektör



Gilda Johansson  
Socialdirektör

*Beslutet expedieras till:*

*Akten*

*KSK- redovisning*

*KSK- lokalstrateg*

*Telge AB*

*Telge Fastigheter AB*

*Social- och omsorgskontoret*

*Omsorgsnämnden*

*Socialnämnden*

Datum

2015-03-03

Enhet

Social och Omsorgskontoret

## Uppdrag

Uppdraget omfattar utredning, utvärdering och utvärdering av de resterande lägenheterna till fullständiga boenden enligt uppdrag i mål och budget 2015-2017.

---

Uppdraget är kopplat till Mål och budget 2015-2017.

### 1. Innehåll

Byggnation av nya platser för: Lss gruppbostad 6 platser (Omsorgsnämnden) , komplexa vårdbehov 8 platser (Socialnämnden) samt ombyggnad för resterande lägenheter till fullständiga boenden enligt uppdrag i mål och budget 2015-2017.

Ombyggnad av befintligt hus på Cederströmska gården: avtal 85406

Byggnationen skall stå färdig 2016.

Social och omsorgskontoret beställer från Telge Fastigheter AB en projektledare som skall hålla i detta uppdrag.

En grovplanering är utförd av Stefan Björndal under 2014 (ombyggnadskostnad var då beräknad till 12,8 mkr)

### 2. Tidsramar

Tidplan upprättas i samråd med socialkontorets lokalcontroller.

### 3. Kostnadsramar

Enligt projektsavtal signerat av båda parter.

### 4. Remissinstanser

- **IKT.** Kontaktperson är Christer Lindberg Social och omsorgskontoret
- **Telefoni.** Kontaktperson är Christer Lindberg Social och omsorgskontoret
- **Säkerhet.** Skalskydd, lås, larm. Kontaktperson från säkerhetsavdelningen, är Mats Hansson.

## 5. Utförande

Ombud för social och omsorgskontorets ledningsgrupp är lokalcontroller Christer Lindberg. Under programarbetet ska social och omsorgskontorets ombud beredas möjlighet att delta vid samtliga möten. Det innebär att inget möte med hyresgäst där representant från TelgeFastigheter AB medverkar utförs utan Christer Lindbergs medverkan, om inte godkännande från Christer Lindberg eller resultatområdeschef äldreomsorgen finns för detta.

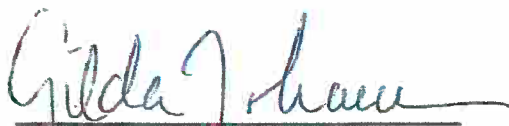
Projektgrupp består av projektledare från Telge Fastigheter AB, lokalcontroller social omsorgskontoret och resultatområdeschef. Möjlighet till att delta i samtliga mötestillfällen ska ges till Resultatområdeschef Päivi Pannula samt Christina Gustafsson samt av dessa utsedd resultatenhetschef och ev. annan verksamhetsperson.

Kommunikation med Omsorgsnämnden ansvarar resultatområdeschef Päivi Pannula för.

Kommunikation med Socialnämnden ansvarar resultatområdeschef Christina Gustafsson för.

Emotser projekteringsavtal snarast.

Södertälje 2015-03-10



Gilda Johansson  
Socialdirektör

Social och omsorgskontoret

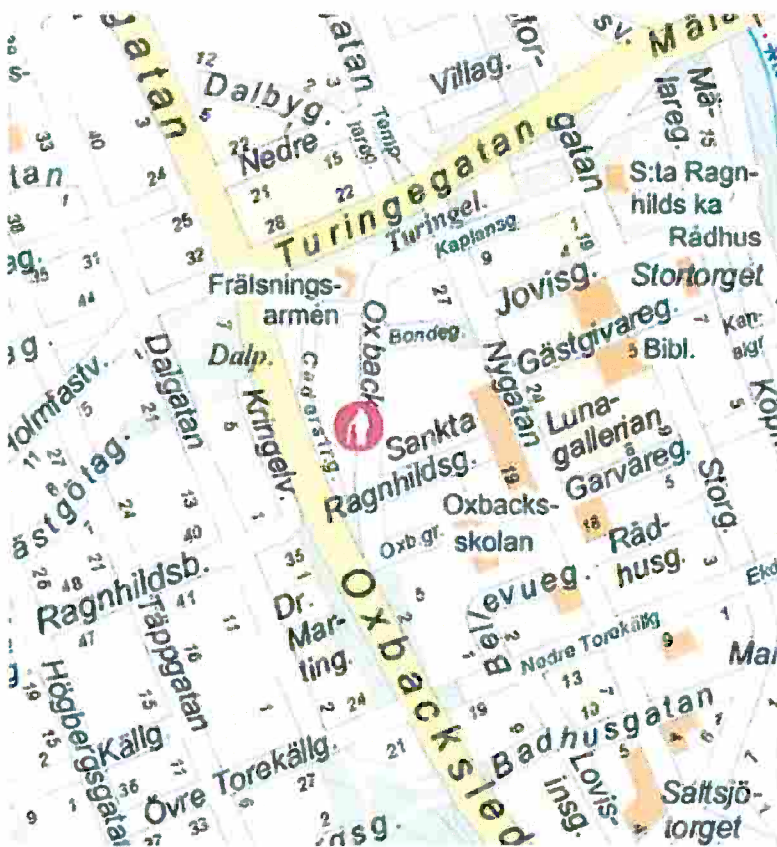


## Projekteringsavtal avseende Ombyggnad av tidigare vård & omsorgsboendet Cederströmska gården till ett LSS boende 6 platser och ett boende komplexa vårdbehov 8 platser.

Mellan Telge Fastigheter AB, nedan kallad Uppdragstagaren å ena sidan och Södertälje kommun, nedan kallad Beställaren, å andra sidan, har följande avtal träffats.

### Beställning och bakgrund

Uppdragstagaren har emottagit en beställning, daterad 2015-03-03, från Södertälje kommun, Social- & omsorgskontoret, Gilda Johansson att utreda, projektera och eventuellt senare genomföra en ombyggnation av tidigare vård- & omsorgsboendet Cederströmska gården, Södertälje kommun. Ombyggnationen av tidigare vård- & omsorgsboendet Cederströmska gården innefattar nya platser för LSS gruppbostad 6 platser (Omsorgsnämnden), komplexa vårdbehov 8 platser (Socialnämnden) samt ombyggnad för resterande lägenheter till fullfärdiga boenden enligt uppdrag i mål och budget 2015-2017.



### § 1 Uppdraget utformning

Uppdragstagaren skall påbörja, och resurstilldela, arbetet med att ta fram beslutsunderlag inför Beställarens beslut om hur lokalerna i den tänkta byggnaden skall utformas och hyresgästpassas. Avtalet omfattar kostnader för utredning, administration och projektering inför bindande hyresoffert eller hyresavtal mellan parterna.

## **§ 2 Uppdragets omfattning**

Uppdragstagaren ansvarar för utredningen samt för dess ledning, samt administration och betalning av löpande kostnader såsom löner, fakturor m.m. Uppdragstagaren ska även förbereda förvärv av överenskommen fastighet. Projektarbetet följs tekniskt och administrativt av, och med medverkan från, Beställaren. Kostnaderna för Beställarens medverkan skall ej belasta projektet.

### **Fas 1 - Förstudie- och programskede**

- Kartläggning av beställarens behov
- Skapa övergripande mål för arkitektur, kvalitet, tidplan och ekonomi
- Avslutas med att programhandlingar, preliminär tidplan och kalkyl för Fas 2 och 3 fastställs.

### **Fas 2 - Systemhandlingsskede**

- Upprätta systemhandlingar, tidplan och kalkyl som ska ligga till grund för entreprenadkontraktet.
- Avslutas med att systemhandlingar, tidplan, kalkyl och bindande hyresoffert fastställs.

## **§ 3 Beställarens ansvar**

Beställaren ansvarar för samordning av verksamhetskraven samt eventuell utredning och projektering som krävs för att kunna beskriva verksamhetskraven hänförlig till inredning, utrustning, tele/data, larm, säkerhet m.m. som är Beställarens ansvar enligt gränsdragningslista giltig från den 1 januari 2013.

## **§ 4 Uppdragets ekonomiska omfattning**

Arbetet, som omfattas av detta avtal, har budgeterats till en kostnad om 2.5 Mkr exkl. moms. Uppföljning av nedlagda kostnader sker löpande och Uppdragstagaren skall i god tid underrätta Beställaren om budget ej kan hållas. Beloppet är en budgeterad kostnad för hela utredningen till och med hyresoffert inför ett produktionsbeslut (fas 3).

Om kostnaderna i förstudie- och programskede ökar över ovanstående maxbelopp skall Uppdragstagaren och Beställaren upprätta ett Tilläggsavtal där en justering sker till det nya budgeterade beloppet.

## **§ 5 Projektledare och tidsplanering**

Uppdragstagaren och Beställaren har utsett följande personer som projektledare och beställarombud:

Projektledare: Ronny Eriksson, Telge Fastigheter AB  
Beställarombud: Christer Lindberg, Södertälje kommun, Social- & Omsorgskontor

Arbetet bedöms ta ca 6 månader.

Preliminär starttid 2015-04-01

Preliminär sluttid 2015-09-30

Uppdragstagaren skall snarast meddela beställaren om den preliminära sluttiden inte kan hållas. Parterna skall skriftligen bekräfta förlängningen till en ny tidpunkt på separat handling upprättad av Uppdragstagaren. Om tidplanen ytterligare förlängs p.g.a. t.ex. en överklagad stadsplaneförändring där tidutsträckten överskrider ca 3 månader har Uppdragstagaren rätt att fakturera nedlagda kostnader inklusive finansieringskostnader och mervärdeskatt.

#### §6 Ekonomisk reglering

Efter det att Uppdragstagaren har utfört uppdraget och överlämnat ett beslutsunderlag till Beställaren har Uppdragstagaren rätt att fakturera samtliga nedlagda kostnader inklusive finansieringskostnader och mervärdeskatt (Projektkostnaden).

Parterna kan gemensamt överenskomma om att hänskjuta Projektkostnaden till nästa fas av uppdraget, om förutsättningar härtill finns t ex via kommande låneramsbeslut.

Om Beställaren väljer att avbryta uppdraget skall detta ske skriftligen och Uppdragstagaren skall senast den sista i samma månad redovisa och fakturera Projektkostnaden.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.

Södertälje 2015-03-26

Uppdragstagare  
Telge Fastigheter AB



Taina Sunnarborg

Södertälje 07 04 2015

Beställare  
Södertälje kommun  
Social- & omsorgskontoret



Gilda Johansson



Johan Ljöstad  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

### Offert – ombyggnad Cederströmska (Socialnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 8 050 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra.

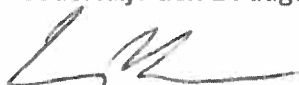
Investeringsbelopp, exkl moms	8 050 000 kr
Ränta (fn 3,08%)	3,08 %
Avtals-/driftstart	2016-03-31
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	600 000 kr
Bashyra + drift	1 100 000 kr

---

**Hyra/år** **1 700 000 kr**

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regler. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 14 augusti 2015

  
Fredrik Nordblad

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Telge Fastigheter AB		Personnr/forgrnr: 556054-0345			
Hyresgäst	Namn: Södertälje Kommun, Socialnämnden		Personnr/forgrnr: 212000-0159			
	Aviseringsadress: Fakturor, ref nr , 151 89 Södertälje					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje		Fastighetsbeteckning: Nötviveln 14			
	Gata: Cederströmsgatan 10		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till SOL boende <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> 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.					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Övrig		1152			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2016-03-15		Till och med den: 2049-03-14			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> 60 månader					
Hyra	Kronor <u>1.700.000</u> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ansvarar för					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		

Johan Ljöstad  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

## Offert – ombyggnad Cederströmska (Omsorgsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 3 950 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående hyresökning.

Investeringsbelopp, exkl moms	3 950 000 kr
Ränta (fn 3,08%)	3,08 %
Avtals-/driftstart	2016-03-31
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	300 000 kr
Bashyra + drift	540 000 kr

---

<b>Hyra/år</b>	<b>840 000 kr</b>
----------------	-------------------

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regler. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 14 augusti 2015



Fredrik Nordblad

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Telge Fastigheter AB				Personnr/orgnr: 556054-0345	
Hyresgäst	Namn: Södertälje Kommun, Omsorgsnämnden				Personnr/orgnr: 212000-0159	
	Aviseringsadress: Fakturor, ref nr , 151 89 Södertälje					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje			Fastighetsbeteckning: Nötviveln 14		
	Gata: Cederströmsgatan 12			Trappor/hus:		Lokalens nr:
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till LSS Boende					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärddandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Övrig		568			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetaling eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2016-03-15			Till och med den: 2049-03-14		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input checked="" type="checkbox"/> 60 månader					
Hyra	Kronor <b>840.000</b> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Mätare</b>	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
<b>Avfalls- hantering</b>	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: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
<b>Oförutsedda kostnader</b>	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	Hyresgästens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 850903-6	BankGiro nr: 695-1552
<b>Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>Miljöpåverkan</b>	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. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
<b>Byggsvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
<b>Revisionsbesiktningar</b>	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.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
<b>Brandskydd</b>	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
<b>Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
<b>Yttre åverkan</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldsskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
<b>Nedsättning av hyra</b>	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.	
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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:
Fastighetsägarna Sveriges formülär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014.		Sign _____ Sign _____
Eftertryck förbjuds.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> 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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
<b>Force majeure</b>	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.			
<b>Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____			Bilaga:
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			
<b>Personuppgiftslagen</b>	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)			Bilaga:
<b>Särskilda bestämmelser</b>				Bilaga:
	Ramavtalet mellan parterna är överordnat detta avtal			Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
<b>Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Södertälje den _____ / _____ 2015		Ort/datum: Södertälje den _____ / _____ 2015	
	Hyresvärdens namn: Telge Fastigheter AB		Hyresgästens namn: Södertälje kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	
<b>Överlåtelse</b>	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____ -			
<b>Underskrift</b>	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
<b>Hyresvärdens godkännande</b>	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015-08-18	
Dnr	Rnr

Protokoll över ärenden som  
socialnämndens ordförande  
enligt socialnämndens  
delegationsordning har rätt att fatta  
beslut i.

KT 20150903

### § 3 **Produktionsstart Cederströmska gården**

Dnr: SN 15/058

#### **Sammanfattning av ärendet**

Social- och omsorgskontoret föreslår att omsorgsnämnden och socialnämnden begär hos kommunstyrelsen att de beslutar om produktionsstart av ombyggnaden av Cederströmska gården i enlighet med Mål och budget 2015-2017.

Ombyggnaden av Cederströmska gården innebär att förvaltningen kan inrymma en gruppbostad med 6 platser för ett LSS-boende (OMS) samt ett boende för barn- och ungdomsvård (SN) med inflyttning i mars/april 2016. Totalt tillskapas 21 stycken fullvärdiga lägenheter.

#### **Beslutsunderlag**

Social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-08-14

Beställning Telge Fastigheter av ombyggnad Cederströmska gården 2015-03-03

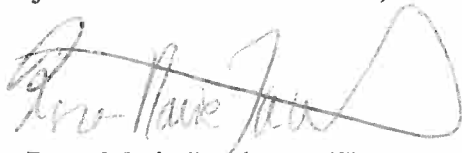
Budgetkalkyl samt hyresavtal från Telge Fastigheter 2015-08-14

Mål och budget 2015-2017

Då ärendet är av brådskande natur tar ordförande beslut i ärendet.

#### **Socialnämndens ordförandes beslut**

Ordförande beslutar att tillstyrka produktionsstart av ombyggnaden av Cederströmska gården i enlighet med social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-08-14, med bilagor



Rose-Marie Jacobsson (S)

Ordförande i socialnämnden

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsen

Socialnämnden

Akten

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015 -08- 18	
Dnr	Rnr

Protokoll över ärenden som omsorgsnämndens ordförande enligt omsorgsnämndens delegationsordning har rätt att fatta beslut i.

7  
702015090

§ 5

**Produktionsstart Cederströmska gården**

Dnr: OMS 15/063

**Sammanfattning av ärendet**

Social- och omsorgskontoret föreslår att omsorgsnämnden och socialnämnden begär hos kommunstyrelsen att de beslutar om produktionsstart av ombyggnaden av Cederströmska gården i enlighet med Mål och budget 2015-2017. Ombyggnaden av Cederströmska gården innebär att förvaltningen kan inrymma en gruppbostad med 6 platser för ett LSS-boende (OMS) samt ett boende för barn- och ungdomsvård (SN) med inflyttning i mars/april 2016. Totalt tillskapas 21 stycken fullvärdiga lägenheter.

**Beslutsunderlag**

Social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-08-14  
Beställning Telge Fastigheter av ombyggnad Cederströmska gården 2015-03-03  
Budgetkalkyl samt hyresavtal från Telge Fastigheter 2015-08-14  
Mål och budget 2015-2017

Då ärendet är av brådskande natur tar ordförande beslut i ärendet.

**Omsorgsnämndens ordförandes beslut**

Ordförande beslutar att tillstyrka produktionsstart av ombyggnaden av Cederströmska gården i enlighet med social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-08-14, med bilagor



Peter Friström (S)  
Ordförande i omsorgsnämnden

Beslutet expedieras till  
Kommunstyrelsen  
Omsorgsnämnden  
Akten