TIMRÅ KOMMUN

Kungörelse

Kommunfullmäktige i Timrå sammanträder fredag den 6 februari 2026 kl 15.00 i kommunhusets lokal Alliancen. Sammanträdet är offentligt (vid behov av teckenspråkstolk, kontakta tolkcentralen).

Föredragningslista

1 Sammanträdet öppnas

2 Anteckna närvarande

3 Utse justerare

4 Fastställa ärendelista

5 Anbud lagerbyggnad

Timrå 2026-01-27

Ordförande, Jan-Christer Jonsson (S)Sekreterare, Helene Olofsson

Anslås digitalt på Timrå kommuns webbplats

TIMRÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse	Handläggare	Datum	Diarienummer
Kommunledningskontoret	Annika Nyberg	2026-02-03	/Ärendebeteckning/

Utse justerare

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar:

Utse Tony Andersson (M) och Maritza Villanueva Contreras (V) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll. Omedelbar justering 6 februari 2026.

TIMRÅ KOMMUN

Protokollsutdrag
Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2026-02-03

§ 6
Anbud lagerbyggnad

KS/2026:30

Beredningsförslag

kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige:

1. Godta att anbud lämnas.
2. Investeringsnivån får uppgå till maximalt 45 mnkr.
3. Anbudet ska vara utformat på så vis att det innebär låg risk för kommunen vad avser genomförandetid och hyresintäkter.
4. Uppdra till kommunchef och kommunstyrelsens ordförande att underteckna och ge in anbudet samt i övrigt underteckna nödvändiga upphandlingsdokument för att kunna lämna in anbudet.
5. Uppdra till kommunchefen att vid kommunfullmäktiges sammanträde i mars lämna förslag till justerad investeringsbudget för 2026 och framåt.

David Forslund (T) och Lotta Borg (T) avstår från att delta i beredningsförslaget.

Ärendet

Myndigheten för civilt försvar ,MCF, (tidigare, myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har i upphandlingsdokument daterat 251208 gått ut med en förfrågan om anbud för hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå. Lokalen ska vara belägen i Timrå

kommun, i ett område med god tillgång till större transportleder såsom huvudvägar, järnväg, hamn och flygplats.

Timrå kommun har arbetat aktivt över tid för att möjliggöra etableringar inom ramen för räddningstjänst och beredskap i området kring den nya räddningsstationen. Mot bakgrund av omvärldsläget tyder mycket på att behovet av beredskaps- och säkerhetsrelaterad verksamhet kommer att öka. Vi ser närområdet kring räddningsstation och ledningscentral som lämpligt för detta ändamål och tror att verksamhet från MCF kan bidra till att stärka områdets attraktivitet för ytterligare investeringar.

Del av fastigheten Vivsta 13:19, som angränsar till den nya räddningsstationen, är en lämplig plats för en tillkommande lagerbyggnad. Marken utgör idag en grusplan.

Kultur- och teknikförvaltningen har gått igenom underlaget med tillsammans med extern värderare och man bedömer att det finns förutsättningar för ett anbud med en låg risk utifrån genomförande och framtida hyresintäkter.

Beslutsunderlag

Deklaration ägarstruktur, Leverantörsuppgifter

Kravspecifikation, Krav på leverantör

Hyreskontrakt, Avtalsförlaga för genomförandeavtal

Anbudsutvärdering

Administrativa villkor

Protokollsutdrag till:

Kultur- och tekniknämnden

Ekonomichef

Kommunchef

Expedieras digitalt.

TIMRÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse	Handläggare	Datum	Diarienummer
kommunledningskontoret	Peter Ekström	2026-01-23	KS/2026:30

Anbud lagerbyggnad

Förslag till beslut

kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige:

1. Godta att anbud lämnas.
2. Investeringsnivån får uppgå till maximalt 45 mnkr.
3. Anbudet ska vara utformat på så vis att det innebär låg risk för kommunen vad avser genomförandetid och hyresintäkter.
4. Uppdra till kommunchef och kommunstyrelsens ordförande att underteckna och ge in anbudet samt i övrigt underteckna nödvändiga upphandlingsdokument för att kunna lämna in anbudet.
5. Uppdra till kommunchefen att vid kommunfullmäktiges sammanträde i mars lämna förslag till justerad investeringsbudget för 2026 och framåt.

Ärendet

Myndigheten för civilt försvar ,MCF, (tidigare, myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har i upphandlingsdokument daterat 251208 gått ut med en förfrågan om anbud för hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå. Lokalen ska vara belägen i Timrå kommun, i ett område med god tillgång till större transportleder såsom huvudvägar, järnväg, hamn och flygplats.

Timrå kommun har arbetat aktivt över tid för att möjliggöra etableringar inom ramen för räddningstjänst och beredskap i området kring den nya räddningsstationen. Mot bakgrund av omvärldsläget tyder mycket på att behovet av beredskaps- och säkerhetsrelaterad verksamhet kommer att öka. Vi ser närområdet kring räddningsstation och ledningscentral som lämpligt för detta ändamål och tror att verksamhet från MCF kan bidra till att stärka områdets attraktivitet för ytterligare investeringar.

Del av fastigheten Vivsta 13:19, som angränsar till den nya räddningsstationen, är en lämplig plats för en tillkommande lagerbyggnad. Marken utgör idag en grusplan.

Kultur- och teknikförvaltningen har gått igenom underlaget med tillsammans med extern värderare och man bedömer att det finns förutsättningar för ett anbud med en låg risk utifrån genomförande och framtida hyresintäkter.

Beslutsunderlag

Deklaration ägarstruktur
Leverantörsuppgifter
Kravspecifikation
Krav på leverantör

Hyreskontrakt
Avtalsförlaga för genomförandeavtal
Anbudsutvärdering
Administrativa villkor

Protokollsutdrag till:
Kultur- och tekniknämnden
Ekonomichef
Kommunchef

Expedieras digitalt.

Bakgrund

Under hösten 2023 invigdes den nya räddningsstationen i Timrå. I samband med att detaljplanen togs fram för området så skapade man utrymme för tillväxt av fler byggnader inom området. För närvarande pågår byggnation av en ledningscentral som ska hyras ut åt SOS Alarm Sverige AB och Medelpads räddningsförbund. Under slutet av 2025 aviserade Medelpads räddningsförbund behov av att komplettera befintlig verksamhet med en servicebyggnad. Byggnaden kommer att placeras på angränsande grusplan, del av Vivsta 13:19. Detaljplanen för aktuellt område har upphävts (KS/2025:241). På detta område finns även utrymme för fler byggnader. Tanken är att den lagerbyggnad som Myndigheten för civilt försvar upphandlar skulle kunna placeras på detta område.

Förfrågan

MCF har i upphandlingsdokument daterat 251208 gått ut med en förfrågan om anbud för hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå. Lokalen ska vara belägen i Timrå kommun, i ett område med god tillgång till större transportleder såsom huvudvägar, järnväg, hamn och flygplats. Den får inte ligga i ett bostadsområde. Området ska dessutom vara fritt från betydande översvämningsrisk och inte omfattas av ett beräknat 100-årsflöde.

Vidare ställs krav på att leverantören ska vara ägare till den fastighet och byggnad där lokalen är belägen eller inneha tomträtt. Kravet ska vara uppfyllt vid anbudstidpunkten.

Anbudsutvärderings sker utifrån kriterierna anbudshyra, geografisk närhet till räddningstjänst samt färdigställandetid.

Kommunledningskontorets överväganden

Inledning

Huvudsyftet utifrån kommunens perspektiv bör vara att säkerställa att etableringen genomförs i Timrå kommun för att möjliggöra arbetstillfällen och ytterligare stärka områdets attraktivitet.

Detta ska ske på ett marknadsmässigt sätt och med säkerställande av rimlig risk för Timråborna.

Den kommunala kompetensen

Inledningsvis kan konstateras att det är en ovanlig ordning där kommunen blir anbudsgivare i ett upphandlingsförfarande. Det föreligger dock inget direkt hinder för kommunen att göra detta under förutsättning att man följer allmänna principer om självkostnad, lokalisering och konkurrensneutralitet samt agerar inom den kommunala kompetensen. Enligt 3 kap. 6 § lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter finns visst stöd för kommunen att tillgodose behov av lokaler i kommunen.

Med anledning av den korta anbudstiden och med beaktande av kravet i förfrågan vad gäller att anbudsgivaren vid anbudstillfället ska äga marken bedömer kommunen att det inte finns tid att genomföra en försäljning av kommunal mark. Kommunen har vidare inte haft tid att utvärdera om annan kommunal mark är lämplig att sälja för ändamålet.

Påverkan på kommunens ekonomi

En grundförutsättning för genomförande av projektet är att hyresintäkter möter kostnader för projektet som helhet.

Det är i nuläget svårt att överblicka hur investeringen påverkar kommunens ekonomi i stort. Vi vet att kommunen sedan tidigare har planerat för omfattande investeringar åren 2026/2027 vilka inte kan självfinansieras av kommunen vilket innebär behov av ytterligare upplåning. Utgångspunkten för bör därför vara att aktuell investering finansieras genom omfördelning av redan beslutade investeringsmedel. Mot bakgrund av detta bör kommunchef ges i uppdrag att vid kommunfullmäktiges sammanträde i mars återkomma med förslag till reviderad investeringsbudget.

Genomförande/risker

Upphandlingen omfattas av säkerhetsskydd vilket innebär att särskilda krav måste ställas vid upphandling av entreprenad för byggnationen. Det innebär att upphandlingsprocessen är något mer komplicerad och omfattande men kommunen har kompetens och erfarenhet att hantera detta.

Det största risken med projektet är att entreprenaden fördröjs med anledning av att kommunens upphandling av entreprenaden blir överklagad. Detta behöver hanteras när genomförandetid för entreprenaden redovisas.

Själva hyreskontraktet innehåller få risker eftersom den tilltänkta hyresgästen står för självkostnadsanknutet hyrestillägg för el, va, värme, varmvatten, ventilation och snöröjning.

Kommunledningskontoret

Peter Ekström
Kommunchef

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Upphandlingsdokument
2025-12-08

Upphandlande organisation

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (Msb)
Delia Ander

Upphandling

Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå
25/329
Publicerad 2025-12-08 15:39
Sista anbudsdag: 2026-01-14 23:59

Symbolförklaring

- Texten ingår i annonsen
- Texten ingår i kvalificeringen
- Texten kommer att ingå i avtalet
- Texten kommer att publiceras i avtalskatalogen
- Texten/frågan innehåller krav som måste uppfyllas
- ESPD Texten/frågan innehåller ESPD-krav
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan ställs endast upplysningsvis
- Frågan besvaras av upphandlaren
- Frågan är markerad för särskild uppföljning

1. Administrativa villkor

1.1 Allmän orientering

Upphandlingen avser Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå, 25/329. Upphandlande myndighet är Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (Msb), 2021005984. Upphandlingen omfattar uppförande och uthyrning av ny lagerlokal med personalutrymmen och tillhörande markområde. Upphandlingen avser rätten att hyra lokaler som uppfyller de kraven som anges i detta upphandlingsdokument.

1.1.1 Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, benämns fortsättningsvis som MSB i detta underlag, är en statlig myndighet med visionen ”Ett säkrare samhälle i en föränderlig värld”. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ska byta namn till Myndigheten för civil försvar 1 januari 2026.**

MSB:s uppgift är att utveckla och stödja samhällets förmåga att hantera olyckor och kriser. Vi bidrar till att samhället förebygger oönskade händelser och att vi är beredda när de inträffar. När en allvarlig olycka eller kris inträffar ger vi stöd. Vi ska också se till att samhället lär sig av det inträffade. Ytterligare information om MSB finns på myndighetens hemsida www.msb.se

MSB bedriver verksamhet i Karlstad, Stockholm och Kristinehamn samt utbildningsverksamhet i Revinge, Rosersberg och på Sandö. Drygt 1 400 personer är anställda på MSB.

1.1.2 Syfte och mål

MSB har behov av nya lagerlokaler med tillhörande personalytor och markområde för uppställning och logistikverksamhet. Lokalerna ska vara ändamålsenliga, energieffektiva och uppfylla högt ställda

krav på säkerhet, tillgänglighet och miljö. Syftet med denna upphandling är att i konkurrens upphandla en hyresvärd som åtar sig att uppföra, tillhandahålla och förvalta lokalerna enligt kravspecifikationen i detta upphandlingsdokument.

1.1.3 Upplägg hyresvärdsupphandling

Steg	Beskrivning	Handling
1	Anbud inlämnas och utvärderas	Anbud, utvärderingsprotokoll
2	Tilldelningsbeslut	Beslut enligt LOU
3	Tecknande av genomförandeavtal	Genomförandeavtal
4	Projektering och entreprenadupphandling	Bygghandlingar
5	Tecknande av hyresavtal	Hyresavtal
6	Byggnation och inflyttning	Slutbesiktning, överlämning

1.1.4 Innehållsförteckning

Upphandlingsdokumentet innehåller följande delar:

1. Administrativa föreskrifter
2. Krav på leverantör
3. Kravspecifikation
4. Anbudsutvärdering
5. Avtalsförlaga för genomförandeavtal (samarbetsavtal mellan MSB och tilldelad leverantör. Leverantören är Fastighetsägare/tomträttsinnehavare i detta avtal)

Bilagor

- Bilaga Leverantörsuppgifter med signeringskrav.
- Bilaga: Deklaration av ägarstruktur och säkerhetshotande utländskt inflytande
- Bilaga Fastighetsägarnas hyreskontrakt för lokal. Bilagan är delvis redan ifylld av MSB och ska fyllas i gemensamt av MSB och leverantören när hyreskontraktet tecknas.

1.1.5 Genomförandeavtal och hyresavtal med en leverantör

MSB kommer att teckna först ett genomförandeavtal med en leverantör (med fastighetsägare/ tomrättsinnhavare) och sedan ett hyresavtal (med hyresvärd). Samma leverantör är fastighetsägare i genomförandeavtalet och sedan blir hyresvärd i hyresavtalet.

1.2 Upphandlingsföreskrifter

1.2.1 Upphandlingsform

Denna upphandling genomförs som ett öppet förfarande enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Upphandlingsformen, öppet förfarande, medger ingen rätt till förhandling varför det är av yttersta vikt att anbudsgivaren i anbudet lämnar sina fördelaktigaste villkor.

1.2.2 Upphandlande myndighet

Upphandlande myndighet för denna upphandling är:

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
651 81 Karlstad

Organisationsnummer: 202100-5984.

1.2.3 Elektroniskt upphandlingsförfarande

MSB använder i denna upphandling elektronisk anbudsgivning via upphandlingsverktyget Mercell TendSign (TendSign).

I upphandlingsverktyget registrerar anbudsgivaren en kontaktperson som användare av systemet och därmed också som kontaktperson för upphandlingen. Kommunikation under upphandlingen, inkluderande tilldelningsbesked, sker till denna kontaktperson hos anbudsgivaren. Den e-postadress som anbudsgivaren uppgett i upphandlingsverktyget kommer att användas. Anbudsgivaren uppmanas kontrollera att rätt e-postadress är angiven och tillse att denna e-postadress bevakas löpande.

Frågor och svar och övrig informationshantering sker i upphandlingsverktyget. Anbudsgivare ska lämna in elektroniskt anbud via upphandlingsverktyget TendSign.

Har ni frågor eller behöver support kring hanteringen av systemet ställs dessa till TendSign support, e-post: tendsignsupport@mercell.com. Information finns också på www.mercell.com.

Anbud bör lämnas in under supportens öppettid för att minska risken för att anbud inte kan lämnas av tekniska skäl.

1.2.4 Anbudets form och innehåll

Anbudet ska lämnas i TendSign och vara på svenska, dock får certifikat, broschyrer, utbildningsbevis utfärdat av utländsk organisation, namn/titel på utbildning/kurs eller titel på uppdrag vara på engelska.
Bilaga Leverantörsuppgifter med signeringskrav, ska vara undertecknad av behörig företrädare hos anbudsgivaren, digital signering godkänns förutsatt att det framgår att bilagan är signerad. De i upphandlingsunderlaget efterfrågade dokumenten ska finnas bifogade till anbudet.

1.2.5 Sista dag för inlämning av anbud

Anbud ska lämnas in senast: 2026-01-14 23:59.

1.2.6 Accept av samtliga krav och villkor

Anbudsgivaren ska acceptera alla krav och villkor i upphandlingsdokumenten. Anbudsgivaren ska även intyga att informationen i anbudet är sanningsenlig.

a. Accepteras samtliga krav och villkor?
Ja/Nej. Ja krävs

b. Accepteras samtliga krav och villkor?
Ja/Nej. Ja krävs

1.2.7 Anbudets giltighetstid

Anbud ska vara giltigt till och med 2026-06-15. Om överprövning av upphandlingen sker förlängs dock anbudets giltighetstid till dess avtal tecknats. Anbudets giltighetstid ska skriftligen bekräftas i anbudet. Anbud som inte antagits upphör att vara bindande i och med avtalstecknande med vinnande part/er.

Är lämnat anbud giltigt till och med ovanstående datum eller om överprövning sker till dess avtal tecknats

Ja/Nej. Ja krävs

1.2.8 Helt eller delat anbud

Anbud lämnas på hela upphandlingen. Avtal kommer att tecknas med en leverantör.

1.2.9 Förtydligande av upphandlingsdokumenten

Om någon leverantör anser att något i upphandlingsdokumenten är oklart eller otydligt ska begäran om förtydliganden snarast, dock senast 2026-01-05. Alla frågor och svar kommer att delges samtliga som begärt ut upphandlingsdokumenten.

1.2.10 Inlämnande av anbud

Anbuden ska vara inkomna senast 2026-01-14 23:59

1.2.11 Sista dag för att ställa frågor

Sista dag för att ställa frågor är: 2026-01-05.

1.2.12 Anbudsöppning

Inkomna anbud öppnas 2026-01-15

1.2.13 Tilldelningsbeslut

Upplysning om vilken anbudsgivare som tilldelats det aktuella uppdraget, det så kallade tilldelningsbeslutet, kommer att lämnas till alla anbudsgivare för den aktuella upphandlingen via upphandlingsverktyget TendSign.

Från det att tilldelningsbeslutet skickades elektroniskt till samtliga anbudsgivare löper en tidsfrist om tio dagar innan avtal kan tecknas (avtalsspärr). Om någon leverantör ansöker om överprövning av upphandlingen, förlängs avtalsspärren fram till dess tio dagar har gått från det att förvaltningsrätten avgjorde målet.

Datum för när avtal tidigast kan tecknas anges i tilldelningsbeslutet. Observera att tilldelningsbeslutet inte är giltig accept av anbudet.

1.2.14 Behandling av personuppgifter

MSB är personuppgiftsansvarig för de uppgifter, exempelvis namn på kontaktpersoner och e-postadresser, som lämnas i samband med anbudsgivning och vid tecknande av avtal med MSB. Behandlingen av personuppgifterna är nödvändig för att MSB ska kunna slutföra upphandlingen och fullgöra det efterföljande ingångna avtalet. Det är dock upp till anbudsgivande företag att ansvara för att utlämnandet av personuppgifter sker i enlighet med dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 och dataskyddslagen (2018:218).

Genom att lämna anbud godkänner anbudsgivande företag att samtliga uppgifter i anbudet och därmed tillhörande bilagor, inklusive personuppgifter, hanteras elektroniskt av MSB. I de fall inlämnande av sådana personuppgifter kräver medgivanden från anställda eller tredje man i övrigt, är det anbudsgivande företags ansvar att inhämta sådana medgivanden.

1.2.15 Sekretess

Uppgifter i ett upphandlingsärende omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) till dess upphandlingens resultat offentliggjorts, avtal slutits eller upphandlingen på annat

sätt avslutats. Detta innebär att uppgifter inte får lämnas till annan än den som behöver informationen för att kunna fullgöra uppdrag med anledning av upphandlingen.

Nämnda uppgifter kan omfattas av sekretess även efter nämnda tidpunkt. För kommersiell sekretess till skydd för en anbudsgivares uppgifter erfordras att uppgifterna avser affärs- eller driftförhållanden för anbudsgivaren samt att det av särskild anledning kan antas att anbudsgivaren lider skada om uppgifterna röjs.

En anbudsgivare som anser att uppgifter som denne har lämnat i ett upphandlingsärende ska omfattas av kommersiell sekretess, kan skriftligen inkomma med en begäran härom i samband med att anbud lämnas. En sådan begäran ska innehålla en precisering av exakt vilka uppgifter i anbudet som avses samt en utförlig beskrivning av vilken skada som skulle åsamkas anbudsgivaren om de ifrågavarande uppgifterna röjs.

Vid en begäran om utlämnande av uppgifter som rör anbud i ett upphandlingsärende, ankommer det på MSB i egenskap av myndighet att i varje enskilt fall pröva om de begärda uppgifterna kan lämnas ut. Det är således myndigheten som självständigt har att pröva huruvida några av uppgifterna omfattas av sekretess.

MSB förbehåller sig rätten att inte kontakta anbudsgivaren vid en eventuell begäran om utlämnande av anbud/handlingar.

a. Begär anbudsgivaren sekretess?

Ja/Nej

b. Om sekretess begärts ska anbudsgivaren ange exakt vilka uppgifter i anbudet som anbudsgivaren vill sekretessbelägga. Om sekretess inte begärts anges "Ingen sekretess begärd" i fritextfältet.

Fritext

c. Om sekretess begärts ska anbudsgivaren ge en utförlig motivering med beskrivning av vilken skada som åsamkas anbudsgivaren om uppgiften/erna röjs. Om sekretess inte begärts anges "Ingen sekretess begärd" i fritextfältet.

Fritext

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Upphandlingsdokument
2025-12-08

Upphandlande organisation

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (Msb)
Delia Ander

Upphandling

Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå
25/329
Publicerad 2025-12-08 15:39
Sista anbudsdag: 2026-01-14 23:59

Symbolförklaring

- Texten ingår i annonsen
- Texten ingår i kvalificeringen
- Texten kommer att ingå i avtalet
- Texten kommer att publiceras i avtalskatalogen
- Texten/frågan innehåller krav som måste uppfyllas
- ESPD Texten/frågan innehåller ESPD-krav
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan ställs endast upplysningsvis
- Frågan besvaras av upphandlaren
- Frågan är markerad för särskild uppföljning

2. Krav på leverantör

2.1 Anbudsgivare

Leverantören, som nedan kallas anbudsgivare, ska underteckna anbudet (digital signatur godkänns) och i anbudet ange:

Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter, se Bilaga Leverantörsuppgifter med signeringskrav.

a. Bifoga bilaga komplett ifylld, undertecknad av behörig företrädare hos anbudsgivaren
Bifogad fil

b. Är bilaga komplett ifylld, undertecknad och bifogad till anbudet?
Ja/Nej. Ja krävs

2.2 Intyg från myndigheter

Svensk anbudsgivare ska uppfylla i Sverige lagenligt ställda krav avseende registrerings-, skatte- och avgiftsskyldigheter. Anbudsgivare ska vara godkänd för F-skatt.

För svenska anbudsgivare kommer MSB genom egen kontroll verifiera att ovanstående krav uppfylls.

För det fall MSB bedömer att det finns behov av ett utdrag från anbudsgivarens skattekonto ska

anbudsgivaren vara beredd att på MSB:s begäran inom 5 arbetsdagar lämna in ett utdrag med historik från skattekontot. Utdraget ska inte vara äldre än tre månader.

Utländska anbudsgivare ska inkomma med intyg om eller på annat sätt visa att man uppfyller kravet avseende registrerings-, skatte- och avgiftsskyldigheter i sitt hemland. Dessa intyg ska inte vara äldre än 3 månader. Detta gäller även utländska underleverantörer som en svensk anbudsgivare anmäler i anbudet.

Vid eventuella skulder och/eller ofullständiga uppgifter är det MSB som kommer att göra bedömningen av om anbudsgivaren uppfyller ovan ställda krav. Samråd sker med Skatteverket. Görs bedömningen att ställda krav avseende registrerings-, skatte-, och avgiftsskyldigheter inte uppfylls kommer anbudsgivaren att uteslutas från upphandlingen.

a. MSB verifierar, för svenska anbudsgivare, genom egen kontroll att ovanstående krav uppfylls. MSB kommer även för utländska anbudsgivare att göra bedömningen av om anbudsgivaren uppfyller ovan ställda krav men utländska anbudsgivare ska till anbudet bifoga intyg om eller på annat sätt visa att man uppfyller kravet avseende registrerings-, skatte- och avgiftsskyldigheter i sitt hemland. Uppfylls ställda krav?

Ja/Nej. Ja krävs

b. Utländska anbudsgivare ska till anbudet bifoga intyg om eller på annat sätt visa att man uppfyller kravet avseende registrerings-, skatte- och avgiftsskyldigheter i sitt hemland.

Bifogad fil

2.3 Uteslutningsgrunder

Obligatoriska uteslutningsgrunder
Anbudsgivare kommer att uteslutas från deltagande i upphandlingen om omständigheter som omfattas av 13 kap. 1 § samt 2 § 1 st. LOU föreligger.

Frivilliga uteslutningsgrunder
Anbudsgivare får uteslutas från deltagande i upphandlingen om omständigheter som omfattas av 13 kap. 2 § 2 st. samt 3 § p 1-9 föreligger.

Ovanstående grunder gäller även för, av anbudsgivare anlitad, underleverantör och enheter vars kapacitet utnyttjas eller åberopas i upphandlingen.

a. Genom att svara JA försäkrar anbudsgivaren på heder och samvete att inte något av förhållandena enligt 13 kap. 1 § samt 2 § 1 st. LOU föreligger. Vid nej ska anbudsgivaren beskriva vilka omständigheter som föreligger.

Ja/Nej
Leverantörskommentar tillåten

b. Genom att svara JA har anbudsgivare noterat att anbudsgivare kan komma att uteslutas från denna upphandling om någon av omständigheterna enligt 13 kap. 2 § 2 st. samt 3 § p 1-9 LOU föreligger.

Ja/Nej. Ja krävs

2.4 Säkerhetskyddsavtal (SUA)

Leverantören ska kunna ingå säkerhetsskyddsavtal (SUA) på den nivå MSB fastställer (nivå 1 eller nivå 2) och kunna stå under svenskt säkerhetsskydd.

Uppfylls ovanstående krav?
Ja/Nej. Ja krävs

2.5 Krav på säkerhetsklassad drift och förvaltning

- Drift och förvaltning av fastighetstekniska system ska utföras inom Sveriges gränser.
- All loggdata, driftdata och annan teknisk information som genereras av systemen ska lagras i Sverige.
- Åtkomst till systemens backend får inte ges till utländska aktörer utan uttryckligt godkännande från MSB.
- Molntjänster får inte användas för drift eller förvaltning. All hantering ska ske manuellt. Exempelvis får elmätare inte vara uppkopplade online, utan ska avläsas manuellt och med en fördröjning om minst två veckor (ingen realtidsavläsning).

Uppfylls ovanstående krav?
Ja/Nej. Ja krävs

2.6 Krav avseende ägande från vissa länder

Leverantörer med direkt eller indirekt ägande/röstandel över 10 % från stater som SÄPO identifierat som säkerhetshot kommer inte att bli kvalificerade i upphandlingen. Kravet omfattar även underleverantörer och enheter vars kapacitet utnyttjas eller åberopas i upphandlingen.

Ifylld Bilaga: Deklaration av ägarstruktur och säkerhetshotande utländskt inflytande ska fyllas i och bifogas anbudet.
Bifogad fil

2.7 Sanktioner mot Ryssland och Belarus

Enligt Rådets förordning (EU) 2022/576 av den 8 april 2022 om ändring av förordning (EU) nr 833/2014 om restriktiva åtgärder mot bakgrund av Rysslands åtgärder som destabiliserar situation i Ukraina, är det från och med den 9 april 2022 förbjudet att tilldela offentliga kontrakt eller koncessionskontrakt med:

1. ryska medborgare eller fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland
2. juridiska personer, enheter eller organ som till mer än 50 procent direkt eller indirekt ägs av en enhet som avses i punkt 1
3. fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som agerar för, eller på uppdrag av, en enhet som avses i punkt 1–2.

Förbudet omfattar även underleverantörer och enheter vars kapacitet utnyttjas eller åberopas i upphandlingen, om en sådan aktör står för mer än 10 % av avtalsvärdet.

a. Genom att svara JA försäkrar anbudsgivaren på heder och samvete att inte något av ovan förhållanden föreligger för anbudsgivare eller anbudsgivares underleverantör och inte heller kommer att föreligga under hela avtalsperioden.

Ja/Nej. Ja krävs

b. Anbudsgivaren accepterar att anbudsgivare eller under avtalstiden antagen leverantör på begäran ska inkomma med underlag och/eller besvara de frågor som MSB efterfrågar respektive ställer i syfte att utreda om leverantören, eller en underleverantör, samarbetspartner eller ett företag vars kapacitet åberopats av leverantören, omfattas av sanktionerna mot Ryssland och Belarus.

Ja/Nej. Ja krävs

2.8 Krav på ekonomisk stabilitet

Anbudsgivare ska ha en stabil finansiell och ekonomisk ställning.

Anbudsgivarens finansiella och ekonomiska ställning kommer i första hand att kontrolleras genom sökning via kreditupplysningsföretag. Som utgångspunkt för upphandlingen gäller att anbudsgivare ska ha minst riskprognos 40 enligt Creditsafe. Uppgiften hämtas av MSB.

För anbudsgivare vars uppgifter inte kan hämtas från Creditsafe gäller att dessa anbudsgivare ändå kan anses uppfylla kravet avseende ekonomisk stabilitet om anbudsgivaren vid begäran från MSB kan lämna en förklaring så att MSB kan anse det klarlagt att företaget innehar motsvarande stabilitet.

I det fall ett lägre värde avseende riskprognos redovisas kan anbudsgivare ändå anses uppfylla kravet avseende ekonomisk stabilitet om anbudsgivaren kan lämna en sådan förklaring att det kan anses klarlagt att företaget innehar motsvarande stabilitet. Råder det särskilda koncernförhållanden som påverkar anbudsgivande företags riskprognos kan koncerngaranti ställas, förutsatt att moderbolaget uppfyller ställda krav.

MSB verifierar genom egen kontroll att ovanstående krav uppfylls. Uppfylls ställda krav?

Ja/Nej. Ja krävs

2.9 Vid anlitande av underleverantör

Med underleverantör avses en samarbetspartner som är delaktig i själva leveransen. Alltså inte leverantörer som levererar komponenter, reservdelar mm.

Anbudsgivaren har möjlighet att anlita underleverantörer för genomförande av hela eller delar av leveransen. Om anbudsgivaren har för avsikt att anlita underleverantörer i samband med leverans för MSB:s räkning ska detta anges i anbudet och alltid i samband med överenskommelse om specifikt leverans. För underleverantör/er gäller samma krav avseende rubrikerna Intyg från myndigheter, Uteslutningsgrunder, Sanktioner mot Ryssland och Belarus, Krav på ekonomisk stabilitet som för anbudsgivaren. Se även under rubriken Anlitande av underleverantör i avtalsvillkoren.

Som bevis för att ovan ställda krav uppfylls ska anbudsgivaren till anbudet bifoga nedanstående information (gäller vid anlitande av underleverantör).

a. Avser anbudsgivaren att använda underleverantör som kommer att vara delaktig vid genomförandet av leveransen? Ifall man avser att anlita underleverantör ska det anges nedan. Om underleverantör inte anlitas anges "anlitar ej underleverantör" i fritextrutan.

Ja/Nej

b. Ange namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter på de underleverantörer som kan komma ifråga.

Fritext

Leverantörskommentar tillåten

c. Ange vilken del av leveransen som underleverantör ska utföra.

Fritext

Leverantörskommentar tillåten

2.10 Krav på kapacitet, kompetens och erfarenhet

Anbudsgivaren ska ha kapacitet, kompetens och erfarenhet att utföra de leveranser som denna upphandling avser.

Uppfylls kravet på kapacitet, kompetens och erfarenhet?

Ja/Nej. Ja krävs

2.11 Miljö

Anbudsgivaren ska tillämpa dokumenterade miljöfrämjande rutiner som säkerställer att uppdragen utförs enligt gällande lagar och förordningar, antingen i form av en gällande ISO-certifiering (motsvarande) eller i form av egna rutiner för miljöfrämjande åtgärder.

Som bevis för att ovan ställda krav uppfyllts ska anbudsgivaren till anbudet bifoga:

1. Kopia på giltigt intyg om certifiering eller,
2. En tillfredsställande redovisning av hur anbudsgivaren arbetar med egna rutiner för miljöfrämjande åtgärder i sin verksamhet. För att redovisningen ska anses tillfredsställande krävs, att det av redovisningen framgår att egna rutiner för miljöfrämjande åtgärder finns för som minimum de nedan angivna punkterna:

   - En miljöpolicy som är antagen av ledningen och väl känd bland personalen.
   - Rutiner som säkerställer efterlevnad av relevant miljölagstiftning samt rutin för återkommande uppdatering av ovanstående.
   - Rutiner för kontinuerlig utbildning av personalen i miljöfrågor med anknytning till uppdraget.
   - Rutiner för hur avvikelser hanteras samt rutiner för förbättring av anbudsgivarens miljöprestanda kopplat till uppdraget.

a. Bifoga giltigt intyg om certifiering eller en tillfredsställande redovisning avseende dokumenterade miljöfrämjande åtgärder till anbudet.

Bifogad fil

b. Finns kopia på intyg alternativt tillfredsställande redovisning bifogad till anbudet?

Ja/Nej. Ja krävs

2.12 Jämställdhetskrav

MSB bedriver ett aktivt arbete för att jämställdhetsintegrera verksamheten. Jämställdhet innebär att kvinnor och män har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom alla väsentliga områden i livet. Att MSB jämställdhetsintegrerar verksamheten betyder att jämställdhet finns med i beslut och processer i hela MSB:s verksamhet och inte drivs som en enskild fråga. Det är av vikt för MSB att även våra leverantörer arbetar med jämställdhet i sina respektive verksamheter.

Anbudsgivaren ska ha dokumenterade modeller/planer för jämställdhet. Vid anmodan ska dessa modeller/planer kunna levereras till MSB inom 5 arbetsdagar.

Anbudsgivaren bekräftar att modell/plan för jämställdhet finns och kan levereras inom 5 arbetsdagar vid anmodan från MSB.

Ja/Nej. Ja krävs

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Upphandlingsdokument
2025-12-08

Upphandlande organisation

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (Msb)
Delia Ander

Upphandling

Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå
25/329
Publicerad 2025-12-08 15:39
Sista anbudsdag: 2026-01-14 23:59

Symbolförklaring

- Texten ingår i annonsen
- Texten ingår i kvalificeringen
- Texten kommer att ingå i avtalet
- Texten kommer att publiceras i avtalskatalogen
- Texten/frågan innehåller krav som måste uppfyllas
- ESPD Texten/frågan innehåller ESPD-krav
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan ställs endast upplysningsvis
- Frågan besvaras av upphandlaren
- Frågan är markerad för särskild uppföljning

3. Kravspecifikation

3.1 Lokalens läge i Timrå kommun

Lokalen ska vara belägen i Timrå kommun, i ett område med god tillgång till större transportleder såsom huvudvägar, järnväg, hamn och flygplats. Den får inte ligga i ett bostadsområde. Området ska dessutom vara fritt från betydande översvämningsrisk och inte omfattas av ett beräknat 100-årsflöde.

3.2 Leverantören ska vara ägare till fastigheten och byggnaden

Leverantören ska vara ägare till den fastighet och byggnad där lokalen är belägen eller inneha tomträtt. Ägandet eller tomträtten ska kunna styrkas genom lagfartsbevis eller motsvarande juridiskt dokument. Arrende, hyra eller liknande nyttjanderätt accepteras ej.

Syftet med kravet är att säkerställa att leverantören har full kontroll över fastigheten och lokalen, vilket är nödvändigt för drift, underhåll och säkerhet. Kravet ska vara uppfyllt vid anbudstidpunkten. Dokumentation som styrker äganderätt eller tomträtt ska kunna uppvisas inom tre (3) arbetsdagar på begäran av MSB.

Uppfylls kravet?
Ja/Nej. Ja krävs

3.3 Lokalens storlek och omfattning

Avtalet ska omfatta uppförande och uthyrning av ny permanent lagerlokal med personalutrymmen och tillhörande markområde.

3.3.1 Lokalyta

Ca 2 500 kvm, fördelat på:

- Lagerytor ca 2 275 kvm
- Personalytor ca 225 kvm (omklädning med dusch och HWC, pentry med matplats/samlingsplats, kontor, städförråd)

3.3.2 Markområde

- Utomhusyta på minst 400 kvm
- Asfalterat markområde för uppställning av containers, fordon, omlastning, etc.
- Staket (typ industristängsel) med manuell grind.
- Strömförsörjt för torrluftning, laddning av hanteringsutrustning och belysning.
- 3-4 dedikerade parkeringsplatser med möjlighet till laddning på två av dessa.

3.4 Lokalens användning

Varm- och kallförråd med tillhörande markområde.

3.5 Utformning av lokal

Allmänt

- Ljudkrav: grundläggande.
- Allmänbelysning anpassad till lagerhållning
- Eluttag med lämplig fördelning.
- Möjlighet bör finnas att vid behov kunna skapa rum i rummet.
- Skadedjursförsäkring ska finnas som förebyggande åtgärd.
- Förberett för mobil reservkraft.
- Utrymme för avfallshantering.

3.5.1 Lagerdel

- Inga fönster.
- Varmlager
  - ska kunna hålla 18-19 grader.
- Kallager
  - Torrluftat och frostfritt.
  - Om möjligt ska kallagerdelen vid behov kunna värmas upp för att nyttjas som varmlager
- Önskvärd takhöjd minst 5 meter
- Gott logistiskt flöde med flera portar. Ska kunna köra in och ut med container/lastbil.
  - En hög port med genomfart till likadan port rakt över på andra sidan
  - Två höga portar med lämplig placering
  - En hög port med gångdörr
- En gångdörr med lämplig placering.
- Hållbarhet i golvbjälklag för belastning av pallställ, hantering av ledstaplare- eller motviktstruck, lastbil med container samt inrullning av containers.
- Ytskikt: dammbunden betong.
- Vatten och avlopp.
- Golvbrunnar
- Förberett för laddningsplats/uppställningsplats.
- HWC

3.5.2 Personalutrymmen

Generellt

- Fönster med galler.
- Väggfast kapprumshylla med klädhängare.
- Spegel
- Separat gångdörr till utrymmet.
- Tillgång till fiber.

3.5.3 Arbetsplatser

- En avgränsad del i personalutrymmet för fyra arbetsplatser, förslagsvis genom två rum à ca 10 kvm var.
- Ytskikt: målade väggar, plastmatta.

3.5.4 Pentry/ kök

- Köksbänk.
- En kombinerad kyl/frys.
- Två mikrovågsugnar.
- En diskmaskin.
- Ytskikt: målade väggar (ev. kakel eller dylikt vid diskho), plastmatta.

3.5.5 Matplats

- Dimensioneras för 12 personer.
- Ska kunna samnyttjas som mötes rum och utbildningssal.
- Förberett för AV-utrustning.
- Ytskikt: målade väggar, plastmatta.

3.5.6 WC/HWC

- Dimensioneras efter antal medarbetare samt med lämplig placering utifrån olika funktioner
- HWC utrustas med dusch
- Ytskikt: kakel. klinker

3.5.7 Omklädningsrum

- Utformas enligt Unisex
- Varje dusch ska vara separat med egen dörr och ha utrymme för ombyte
- Duschutrymme, dimensioneras för 4 personer.
- Skåp
- Bänkar
- Klädkrokar
- Ytskikt: kakel, klinker.

3.5.8 Städförråd

- Utslagsback i arbetshöjd och med stänkskydd.
- En tappning bör även finnas i lagerdelen
- Utslagsback i golv, nedsänkt brunn, för tappning från städmaskin.
- Blandare med varm- och kallvatten.
- Eluttag för laddning av städ/skurmaskin.
- Ytskikt: målade väggar, våtrumsmatta med uppvik.

3.6 Fysiskt skydd

Yttre perimeterskydd för att kunna säkerställa att obehöriga personer inte får tillträde till vår anläggning på dagtid, kvällar och helger. Skalskydd i byggnad: skyddsklass 2 enligt SSF 200:5. Brandskydd i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 4 § samt Boverkets byggregler BFS 2011:6 med ändringar vilka är gällande vid bygglovet.

3.7 Miljö och energi

MSB arbetar aktivt och löpande med åtgärder för energieffektivisering i enlighet med regeringens krav i förordningen (2014:480) om myndigheters inköp av energieffektiva varor, tjänster och byggnader. Det är därför av stor vikt att lokalerna uppfyller högt ställda krav för energieffektiva lokaler med en effektiv energianvändning bland annat i form av energieffektiva system och belysning med närvaro styrning vilket ligger till grund för att kunna ansöka om en miljöcertifiering av byggnader/lokaler.

3.8 Tillgänglighet

Kraven i Myndigheten för delaktighetshandling ska vara vägledande (www.mfd.se) samt ”Riv hindren – Riktlinjer för tillgänglighet enligt förordning 2001:526 om statliga myndigheters ansvar för genomförande av handikappolitiken”. Observera att dessa krav på flera punkter är mer omfattande än BBR:s (Boverkets Byggregler).

Om det ur ett brandtekniskt- och ljudkravsmässigt perspektiv är görligt så ska det förekomma så lite trösklar som möjligt.

Ur tillgänglighetssynpunkt ska följande dörrar förses med dörrautomatik:

- Dörrar som sitter i kommunikationsytor/vägar/korridor

- Dörrar i nödutrymningsvägar

- Dörrar i säkerhetszongränser

- Dörrar med passagesystem och som därmed utrustas med dörrstängare

- Dörrar till utrymme där flera ska vistas och som ska ha dörrstängare av brandskydds skal.

Upphandlande organisation

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (Msb)
Delia Ander

Upphandling

Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå
25/329
Publicerad 2025-12-08 15:39
Sista anbudsdag: 2026-01-14 23:59

Symbolförklaring

- Texten ingår i annonsen
- Texten ingår i kvalificeringen
- Texten kommer att ingå i avtalet
- Texten kommer att publiceras i avtalskatalogen
- Texten/frågan innehåller krav som måste uppfyllas
- ESPD Texten/frågan innehåller ESPD-krav
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan ställs endast upplysningsvis
- Frågan besvaras av upphandlaren
- Frågan är markerad för särskild uppföljning

4. Anbudsutvärdering

4.1 Utvärderingsmodell

Anbudshyran ska baseras på samtliga krav som anges i detta upphandlingsdokument. Tilldelning sker till det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet utifrån nedanstående tre kriterier och bedömningsgrunder. Man kan få maximalt 100 p, anbudet med högst totalpoäng vinner. Skulle två anbud få exakt samma poäng tilldelas avtalet till det anbudet med lägst anbudshyra.

Kriterium	Bedömningsgrunder
1. Anbudshyra (årshyra)	Poäng ges enligt årshyrans storlek: • Mindre än 3,7 MSEK (< 3,7) → 40 p • 3,7 MSEK till 3,99 MSEK (≥ 3,7 och ≤ 3,99) → 35 p • 4,0 MSEK till 4,2 MSEK (≥ 4,0 och ≤ 4,2) → 30 p • 4,21 MSEK till 4,5 MSEK (≥ 4,21 och ≤ 4,5) → 25 p • 4,51 MSEK till 4,7 MSEK (≥ 4,51 och ≤ 4,7) → 20 p • 4,71 MSEK till 5,5 MSEK (≥ 4,71 och ≤ 5,5) → 10 p Mer än 5,5 mkr = 0 p och man kan inte bli tilldelad.

Kriterium	Bedömningsgrunder
2. Geografisk närhet till Räddningstjänst Timrå	Poäng ges enligt avstånd till räddningstjänststation: • 0–1,0 km (≤ 1 km) → 30 p • 1,01–5,0 km (> 1 km och ≤ 5,0 km) → 20 p • 5,1–10,0 km (≥ 5 km och ≤ 10 km) → 10 p Mer än 10 km = 0 p och man kan inte bli tilldelad. Avståndet ska mätas via bilväg, ej fågelvägen.
3. Färdigställandetid	Poäng ges enligt tid till färdigställande av lokalen: • ≤ 6 månader (0–6 månader) → 30 p • > 6 månader och ≤ 8 månader → 20 p • > 8 månader och ≤ 10 månader → 10 p Mer än 10 månader = 0 p och man kan inte bli tilldelad.

4.1.1 Anbudshyra

Anbudshyra är den årshyra som anbudsgivaren anger i sitt anbud och som parterna sedan avtalar om, den är inte den slutliga hyresnivån som fastställs i hyresavtalet. I genomförandeavtalet under rubrik Hyresnivå och prisfastställande regleras villkoren för slutlig hyra, utifrån objektiva parametrar.

a. Ange total årshyra (SEK/år) för lokalen, inklusive alla kostnader som ingår i ett hyresavtal på 15 år

Fritext

Leverantörskommentar tillåten

b. Ange total årshyra (SEK/år) för lokalen, inklusive alla kostnader som ingår i ett hyresavtal på 6 år. KOMMER INTE ATT UTVÄRDERAS.

Fritext

Leverantörskommentar tillåten

4.1.2 Geografisk närhet till räddningstjänst

Räddningstjänst Timrå (brandstationen) ligger på adress Älvstrandsvägen 1, 861 41 Sörberge.

MSB ser ett mervärde i att den erbjudna lagerlokalen är belägen nära den lokala räddningstjänsten. Närhet bedöms bidra till ett mer effektivt, robust och kostnadsmedvetet nyttjande av lagerlokalen. Mervärdet grundar sig på följande aspekter:

1. **Effektivitet i logistik och användning**
   Ett kort avstånd mellan lagret och den lokala räddningstjänsten underlättar transporter och hantering av material som räddningstjänsten kan komma att använda, exempelvis vid övningsverksamhet i fredstid. Närhet till genomfartsleder bidrar även till att förenkla logistiken.
2. **Beredskapsförmåga**
   För att lagret ska kunna fylla sin funktion i en beredskapssituation är det viktigt att material snabbt kan nås och transporteras. Kortare transportvägar till den lokala räddningstjänsten stärker därför tillgänglighet och beredskap.

3. **Miljö- och kostnadseffektivitet**
   Kortare transportavstånd innebär minskade miljöutsläpp och lägre kostnader för transporter mellan lagret och räddningstjänsten.

MSB kommer att kontrollera transportavstånd och framkomlighet med öppet tillgängliga karttjänster. Bedömningen tillämpas likvärdigt för samtliga anbudsgivare.

Ange avståndet från den föreslagna lokalens adress till närmaste räddningstjänststation, mätt via bilväg i hela kilometer med en decimal. Eventuella antaganden som påverkar mätningen, t.ex. val av startpunkt för mätning eller trafikförutsättningar ska anges nedan.

Fritext
Leverantörskommentar tillåten

4.1.3 Färdigställandetid

Färdigställandetid bedöms som mervärde eftersom kortare byggtid ökar lokalens tillgänglighet och effektiviserar uppdragets genomförande. Kriteriet utvärderas objektivt utifrån den tid anbudsgivaren anger för färdigställande.

Ange den tid som krävs för färdigställande av lokalen, räknat från tecknande av genomförandeavtalet, uttryckt i hela månader. Den uppgivna tiden kommer att poängsättas enligt skalan som anges ovan under Utvärderingsmodell.

Fritext
Leverantörskommentar tillåten

Upphandlande organisation

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (Msb)
Delia Ander

Upphandling

Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå
25/329
Publicerad 2025-12-08 15:39
Sista anbudsdag: 2026-01-14 23:59

Symbolförklaring

- Texten ingår i annonsen
- Texten ingår i kvalificeringen
- Texten kommer att ingå i avtalet
- Texten kommer att publiceras i avtalskatalogen
- Texten/frågan innehåller krav som måste uppfyllas
- ESPD Texten/frågan innehåller ESPD-krav
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan är viktad och ingår i utvärderingen
- Frågan ställs endast upplysningsvis
- Frågan besvaras av upphandlaren
- Frågan är markerad för särskild uppföljning

5. Avtalsförlaga för genomförandeavtal

5.1 Inledning

Avtalet reglerar grunderna för samarbetet mellan Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) och den fastighetsägare/ tomträttsinnehavare som tilldelas uppdraget att tillhandahålla och utveckla lokaler enligt denna upphandlingens krav.

Syftet med genomförandeavtalet är att tydligt fastställa roller, ansvar, samverkansformer och ansvarsfördelning mellan parterna under planerings-, upphandlings- och byggskedet. Avtalet säkerställer att fastighetsägaren genomför entreprenadupphandling och byggnation i eget namn och på eget ansvar, medan MSB ges möjlighet att delta i arbetet med behovsanalys, kravställning och uppföljning för att säkerställa att lokalerna motsvarar verksamhetens krav.

MSB har ingen avtalsrelation med den entreprenör som fastighetsägaren upphandlar, och ansvarar inte för byggentreprenaden eller för de kostnader som uppstår i samband därmed.

Genomförandeavtalet tecknas i samband med att upphandlingen avslutas och fastighetsägaren antas. Avtalet reglerar Parternas samverkan under projektering och framtagande av förutsättningar för hyresavtalet. Hyresavtalet ska tecknas först när byggnationen har definierats, kostnadsberäknats och godkänts av båda Parter. Genomförandeavtalet ett bindande åtagande för MSB att samarbeta i syfte att nå fram till hyresavtal.

5.2 Bakgrund och syfte

Parterna avser att samarbeta kring projektering och byggnation av en ny fastighet/lokal på [adress], vilken efter färdigställande ska hyras av MSB. Detta genomförandeavtal reglerar formerna för samarbetet mellan Parterna där Fastighetsägaren som ägare av byggprojektet ansvarar för hela processen kring planering, projektering, upphandling och byggnation, och där MSB tillhandahålls

insyn i processen samt ges delaktighet och möjlighet till påverkan av funktionella krav som till exempel säkerhet, ytor, teknik och redundans.

Avtalet utgör inte ett hyresavtal. Parternas gemensamma avsikt är att ingå ett separat hyresavtal som reglerar nyttjandet av lokalerna.

5.3 Parter

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), organisationsnummer 2021005984, nedan kallad MSB, tecknar detta genomförandeavtal (Avtalet) med [Fastighetsägare AB], organisationsnummer [ange], nedan kallad Fastighetsägaren. MSB och Fastighetsägaren benämns nedan gemensamt Parterna.

MSB kommer från och med 2026-01-01 att heta Myndigheten för civilt försvar. Avtalsvillkoren kvarstår i övrigt oförändrade.

5.3.1 Avtalsansvarig för MSB

Avtalsansvarig för MSB är: *(fylls i vid avtalsstart)*

5.3.2 Avtalsansvarig för fastighetsägaren

Avtalsansvarig för fastighetsägaren är: *(fylls i vid avtalsstart)*

Avtalsansvarig ska finnas tillgänglig vardagar under ordinarie kontorstid och är ansvarig för samarbetet mellan parterna samt ska främja en god arbetsrelation. En namngiven ersättare ska meddelas MSB i god tid vid ordinarie avtalsansvarig semester eller längre ledighet.

5.4 Planerad avtalsstart

Avtalet startar preliminärt: 2026-02-16 .

5.5 Avtalets handlingar

Parternas åtaganden regleras av detta avtal inklusive eventuella bilagor. Inga andra handlingar än dessa gäller vid tolkningen av avtalet. Avtalet kompletteras av nedanstående handlingar och om dessa innehåller motstridiga uppgifter gäller dem i nedan angivna ordning.

1. Tillägg till och ändringar i genomförandeavtalet
2. Genomförandeavtalet med bilagor
3. Kompletteringar till upphandlingsdokumentet
4. Upphandlingsdokumentet 25/329 Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå med bilagor
5. Leverantörens anbud.

5.6 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska, för att vara gällande, vara skriftliga och undertecknade av behörig företrädare för respektive part.

5.7 Upphandling av byggentreprenad

Upphandlingen av byggentreprenaden ska genomföras av fastighetsägaren och ska följa det som anges i avsnitt Kravspecifikation i detta upphandlingsdokument 25/329 Hyresvärdsupphandling av nybyggnation av lagerlokal i Timrå.

Fastighetsägaren är upphandlare och är därmed byggherre, beställare och framtida hyresvärd. Fastighetsägaren genomför upphandlingen i eget namn och på eget ansvar. MSB är inte avtalspart i

den upphandlade entreprenaden och ansvarar inte för avtalsförpliktelser gentemot entreprenören.

MSB ska inte ha någon avtalsrelation med entreprenören som anlitas för byggnationen. Fastighetsägaren tecknar entreprenadkontrakt i eget namn. MSB ska dock ha rätt att få löpande information vid kritiska tidpunkter.

5.8 Tid för genomförande

Parterna är överens om följande genomförande tidplan:

• Genomförande tidplan
Fastighetsägaren ska upprätta en övergripande genomförande tidplan som omfattar projektering, entreprenadupphandling och byggnation. Tidplanen ska tas fram i samråd med MSB .
• **Planerad tid för tillträde är: årsskiftet 2026/2027**
• Projektering och upphandling
Projektering och upphandling av entreprenad ska genomföras i enlighet med den fastställda tidplanen. Avvikelser ska omedelbart rapporteras till MSB .
• Byggnation och färdigställande
Fastighetsägaren ansvarar för att byggnationen genomförs så att lokalerna kan färdigställas och överlämnas senast vid den tidpunkt som framgår av genomförande tidplanen.
• Försening
Vid risk för försening ska Fastighetsägaren utan dröjsmål redovisa orsak och åtgärdsplan. Fastighetsägaren ansvarar för förseningar som beror på denne eller dennes entreprenörer. Förändringar som föranleds av MSB: s krav hanteras genom revidering av tidplanen. Den fastställda genomförande tidplanen ska utgöra grund för tidplanen i det kommande hyresavtalet.

5.9 Ansvarsfördelning under genomförande

5.9.1 MSB: s ansvar

MSB: s ansvar är att:

- Lämna verksamhetsspecifika krav på lokalernas utformning.
- Finansiera eventuella överenskomna verksamhetsanpassningar utöver de krav som ställs i upphandlingen, så kallad ÄTA-kostnad.
- Verksamhetsrelaterade risker.

5.9.2 Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägarens ansvar är att:

- Genomföra upphandlingen.
- Teckna avtal med byggentreprenör.
- Ansöka om och erhålla bygglov samt andra erforderliga tillstånd och för att nybyggnationen följer gällande svensk lagstiftning, inklusive Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).
- Projektledning, byggledning och samordning.
- Bära fullt ansvar som byggherre.
- Bygg- och entreprenadrisker.

5.9.3 Gemensamt ansvar

• Samordning av projektrelaterade beslut.
• Hantering av gemensamma risker
• Kommunikation gentemot berörda myndigheter och intressenter.

5.10 Ekonomi och kostnader

Investeringskostnader för byggnationen bärs av Fastighetsägaren.
• MSB står för sina egna kostnader för planering, granskning och eventuella överenskomna verksamhetsanpassningar.
• Om Fastighetsägarens upphandling inte kan genomföras (t.ex. p.g.a. överskriden budget) ansvarar vardera part för sina nedlagda kostnader.
• Om Fastighetsägarens upphandling inte fullföljs på grund av omständighet som Fastighetsägaren ensam ansvarar för, ska Fastighetsägaren ersätta MSB för visade och verifierade kostnader.

5.11 Hyresnivå och prisfastställande

Anbudshyran som angivits i Fastighetsägarens anbud inom ramen för denna upphandling utgör grund för den hyresnivå som ska gälla i det kommande hyresavtalet. Sådana justeringar får endast ske med utgångspunkt i följande objektiva parametrar:

1. Indexjustering enligt KPI
Hyresnivån justeras årligen enligt konsumentprisindex (KPI) utifrån 1980 som basår och oktober månad som bastal.

2. Fastställande av faktisk yta efter detaljprojektering (m² LOA)

3. Ändringar av funktionskrav eller standard på uttrycklig begäran av MSB

4. Verifierade kostnadsförändringar inom ekonomiska ramar

Hyran kan justeras för faktiskt uppkomna kostnader som ligger inom de ekonomiska ramar som anbudet baserades på, efter dokumentation och verifiering av båda parter. Justeringar får endast ske i den omfattning som anges ovan och ska vara objektiva, proportionerliga och i enlighet med 17 kap. 11 § LOU.

5.12 Hyresavtal ska tecknas i nästa steg

Under förutsättning att den slutliga hyresnivån, projektets omfattning och utförande överensstämmer med den lösning och de ekonomiska ramar som legat till grund för upphandlingen, kommer MSB att teckna ett hyresavtal med Fastighetsägaren. Ett separat hyresavtal enligt Bilaga Fastighetsägarnas hyreskontrakt för lokal ska tecknas mellan Fastighetsägaren (hyresvärd) och MSB (hyresgäst).

Hyresavtalet med dess bilagor grundas på samtliga krav och villkor som ställs i detta upphandlingsdokument och följer Fastighetsägarnas framtagna mallar där bland annat följande delar ska ingå:

- Ritningar
- Indexklausul för lokal
- Särskilda bestämmelser
- Fastighetsskattsklausul för lokal
- Driftskostnader för lokalhyresavtal
- Gränsdragningslista för lokal
- Grön bilaga
- Brandskyddsklausul för lokalhyresavtal
- Personuppgiftsklausul för lokal.

5.13 Hyrestid

I enlighet med förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning krävs ett särskilt medgivande från regeringen om att få ingå hyresavtal med längre löptid än sex (6) år. För ett sådant medgivande krävs att MSB inhämtar ett yttrande från Ekonomistyrningsverket (ESV) samt skickar en hemställan till regeringen. ESV yttrar sig om angiven hyra i hyresavtalet är marknadsmässig eller inte. Därför ska ett utkast till hyresavtal (inte undertecknat) bifogas begäran om yttrande. ESV:s yttrande bifogas sedan MSB:s hemställan till regeringen.

MSB avser att ingå ett hyresavtal med en löptid på 15 år vilket enligt ovan kräver regeringens medgivande. I händelse av att regeringen nekar till medgivande är MSB hänvisade till en löptid på sex (6) år.

5.14 Hyresgästmöten under genomförande

Fastighetsägaren ska tillse att så kallade hyresgästmöten hålls med MSB i för Projektet erforderlig omfattning och frekvens. MSB och Fastighetsägaren har rätt att påkalla så kallat hyresgästmöte om denne anser att sådant möte krävs. Parterna är ense om att Projektet ska genomföras med hög grad av samarbete mellan Parterna.

Vid hyresgästmötena ska Fastighetsägaren föra protokoll vilka ska tillhandahållas MSB för godkännande. I protokoll ska bland annat anges vilka nya/reviderade handlingar som Fastighetsägarenen tillhandahållit MSB samt eventuella överenskommelser om ändringar eller tillägg i förhållande till vad som tidigare överenskommits mellan Parterna (till exempel ÄTA-arbeten). Protokoll ska anses godkända efter skriftligt undertecknande av befullmäktigande ombud för såväl Fastighetsägaren som MSB senast vid nästkommande hyresgästmöte.

5.15 Tvist

Svensk materiell rätt gäller för avtalet. Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling. Om Parterna inte enas, ska tvister med anledning av avtalet avgöras av svensk allmän domstol med Värmlands tingsrätt som första instans.

5.16 Avtalstid och uppsägning

Avtalet gäller fram till dess att byggnaden färdigställts och hyresavtalet trätt i kraft. Avtalet kan sägas upp av endera parten fram till dess att upphandling av entreprenör har påbörjats. Om MSB avbryter samarbetet efter denna tidpunkt ska MSB ersätta Fastighetsägaren för verifierade kostnader som avser MSB:s planerade ytor.

Om en situation enligt 17 kap. 17 § punkt 3 LOU uppstår, äger MSB rätt att säga upp avtalet helt eller delvis. Leverantören har då rätt till ersättning för nedlagda kostnader som kan styrkas och som är direkt relaterade till avtalets fullgörande. Leverantören ska redovisa dessa kostnader skriftligen inom 30 dagar efter uppsägningen. Betalning ska ske inom 30 dagar från det att redovisningen har godkänts.

5.17 Överlåtelse

Avtalet får inte överlåtas utan den andra partens skriftliga medgivande.

5.18 Giltighet

Detta avtal ska anses som slutet vid den tidpunkt som inträffar när behöriga företrädare för båda parter undertecknat detta avtal i två likalydande originalavtal. Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav vardera parten tagit var sitt. Avtalet kan tecknas digitalt.

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr xxx

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn | Personnr/orgnr

2. Hyresgäst

Namn: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap | Personnr/orgnr: 202100-5984

Aviseringsadress: 651 81 Karlstad

3. Lokalens adress m.m

Kommun: Timrå | Fastighetsbeteckning

Gata | Trappor/hus | Lokalens nr

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Lager och personalytor

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 3

5. Hyrestid

Från och med den: Se bilaga 3. | Till och med den: Se bilaga 3.

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst Se bil. 3 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ Se bil. 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga 3

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	Total area
Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²	

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

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1

☒ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ 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 enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 4

13. Driftskostnader

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

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☐	☐	☒	Bilaga 5
VA	☐	☐	☒	Bilaga 5
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 5
Varmvatten	☐	☐	☒	Bilaga 5
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☐	☒	Bilaga 5

UTKAST

14. Mätare

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

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

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

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

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

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☒ annan reglering enligt bilaga Bilaga 3

17. Oförutsedda kostnader

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

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

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

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

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

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

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

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

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr Betalas enligt avi

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

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

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

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

UTKAST

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 3,6

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

Allmänna och gemensamma utrymmen

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

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

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

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

24. Skyltar, markiser m.m.

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

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

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

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

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

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

☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga 7

26. Revisions-besiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 3,8

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

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

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

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

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

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

_____ _____ _____

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

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

Sign Sign

SKRIVA

33. Försäkringar

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

☒ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga 3

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

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

36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

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

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga 9

39. Särskilda bestämmelser

Ritningar	Bilaga	1
Indexklausul	Bilaga	2
Särskilda bestämmelser	Bilaga	3
Fastighetsskatteklausul	Bilaga	4
Driftskostnadsklausul	Bilaga	5
Gränsdragningslista, Grön bilaga	Bilaga	6,7
Brandskyddsklausul, Behandling av personuppgifter	Bilaga	8,9

40. Underskrift

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

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande Jonas Norén

☐ 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.

UTKAST

Ritningar

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 2

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
xxx	

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	202100-5984

Klausul

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

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

(totalindex 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 2026 .

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 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande Jonas Norén

☐ 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

UNDERLAG

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022, 2023 och 2025, då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

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

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

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

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

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

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

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

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

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

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

UTKAST

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022, 2023 och 2025, då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyreskontrakt nr	**Fastighet**
Hyresvärd	**Org.nr**
Hyresgäst Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	**Org.nr** 202100–5984

Innehåll

1 Skick, storlek, omfattning och användning 1

1.1. Lokalens storlek och skick 2

1.2 Lokalens användning 2

1.3 Drift och underhåll 2

2 Hyrestid, hyra och tillägg till hyra 2

2.1 Hyrestid 2

2.2 Bashyra och index 3

2.3 Snöröjning, sandning och yttre skötsel 3

3 Övriga bestämmelser 3

3.2 Lås och larm 3

3.3 Brandskydd 3

1 Skick, storlek, omfattning och användning

1.1. Lokalens storlek och skick
Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av huvudavtalet och övriga bilagor.

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick och har gåtts igenom av Hyresgäst och Hyresvärd gemensamt.

1.2 Lokalens användning
Hyresgästen ska bedriva lagerverksamhet.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande bedriva annan verksamhet i lokalen än vad som angivits ovan. Hyresgästen är väl införstådd med att det är av vikt för hyresvärden att lokalen endast används för avsett ändamål.

Det åligger hyresgästen att hålla utrymmen för fastighetsskötare och personal från leverantör av el, vatten och telekommunikation eller motsvarande lätt tillgängliga.

1.3 Drift och underhåll
Hyresvärden ansvarar för underhåll av byggnadens konstruktion såsom stomme, väggar, golv och tak samt för grundinstallationer för värme, VA, ventilation, el samt utvändiga underhållsarbeten på byggnaden. Hyresgästen ansvarar för underhåll av samtliga ytskikt, innertak, lås, larm samt för egna installationer, egen inredning och utrustning inom lokalytorna.

Fördelning mellan hyresvärden och hyresgästen av drift- och underhållsansvaret framgår av gränsdragningslista, bilaga 6. För det fall bilaga 6 i något eller några avseenden inte skulle vara fullständig ska ovan redovisade ansvarsprinciper vara vägledande för bedömning av vilken part som ska vara ansvarig. Om motstridighet föreligger mellan ovan angivna ansvarsprinciper och uppgifter i bilaga 6, ska sist nämnda bilaga äga företräde.

Hyresvärden ombesörjer skötsel och underhåll av brandlarm samt skall stå som anläggningsskötare. Hyresvärden tecknar samverkansavtal med lokalt larmbord och förmedlande larmcentral samt ombesörjer kvartals- och årsprov av brandlarm. Hyresgästen ersätter hyresvärden för dennes kostnader för samverkansavtal med lokalt larmbord och förmedlande larmcentral.

2 Hyrestid, hyra och tillägg till hyra

2.1 Hyrestid, uppsägningstid och förlängningstid
I enlighet med förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning krävs ett särskilt medgivande från regeringen om att få ingå hyresavtal med längre löptid än sex (6) år. För ett sådant medgivande krävs att MSB inhämtar ett yttrande från Ekonomistyrningsverket (ESV) samt skickar en hemställan till regeringen. ESV yttrar sig om angiven hyra i hyresavtalet är marknadsmässig eller inte. Därför ska ett utkast till hyresavtal (inte undertecknat) bifogas begäran om yttrande. ESV:s yttrande bifogas sedan MSB:s hemställan till regeringen.

MSB avser att ingå ett hyresavtal med en löptid på 15 år vilket enligt ovan kräver regeringens medgivande. I händelse av att regeringen nekar till medgivande är MSB hänvisade till en löptid på sex (6) år. Med anledning av det ska fastighetsägaren ta fram två hyresavtal enligt följande:

Alt. 1.
Hyrestid: 15 år
Uppsägningstid: 24 månader
Förlängningstid: 10 år

Alt. 2.
Hyrestid: 6 år
Uppsägningstid: 12 månader
Förlängningstid: 6 år

2.2 Bashyra och index
Alt. 1. Hyra 15 år
Bashyra utgår med XXXXX kr/kvm (LOA)/år exklusive mervärdesskatt och avtalade hyrestillägg. Det ger ett bashyresbelopp på XXXXX kr per år.
Ändring av bashyran sker i enlighet med till hyresavtalet bifogad indexklausul, bilaga 2.

Alt. 2. Hyra 6 år
Bashyra utgår med XXXXX kr/kvm (LOA)/år exklusive mervärdesskatt och avtalade hyrestillägg. Det ger ett bashyresbelopp på XXXXX kr per år.
Ändring av bashyran sker i enlighet med till hyresavtalet bifogad indexklausul, bilaga 2.

2.3 Snöröjning, sandning och yttre skötsel
Snöröjning, halkbekämpning och yttre skötsel ombesörjs av Hyresvärden.
Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, betala ersättning för fastighetens faktiska kostnad för snöröjning och halkbekämpning. Hyresgästen debiteras baserat på lokalens andel av faktiskt uthyrd area inom fastigheten. Vid tidpunkten för avtalets tecknande debiteras snöröjning och sandning för XXXXX kvadratmeter motsvarande ett andelstal om XXX %. Kostnaden debiteras preliminärt med XXXXX kronor per år.

3 Övriga bestämmelser

3.1 Försäkring
Hyresgästen är en statlig myndighet och tecknar inte försäkring hos försäkringsföretag för skador som hyresgästen ska ersätta enligt detta Hyresavtal. För det fall att Hyresgästen genom regerings-, myndighetsbeslut eller dylikt skulle ges möjlighet att teckna försäkring för sitt ansvar enligt detta Hyresavtal, blir Hyresgästen från dagen för beslutets ikraftträdande skyldig att teckna och vidmakthålla sådan försäkring.

3.2 Lås och larm
Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs.
Hyresgästen ombesörjer och bekostar drift, underhåll och utbyte av dessa larminstallationer.

3.3 Brandskydd
Enligt lagen om skydd mot olyckor gäller följande.

En ägare av byggnad är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller anläggningen. Hyresgästen är skyldig att lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs för att denne ska kunna fullgöra sin redovisningsskyldighet.

Hyresvärd och hyresgäst ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet enligt lagen.

Vid ombyggnad eller ändringar i lokalen som medför att brandskyddet påverkas ska hyresgästen skriftligt informera hyresvärden för att denne, på hyresgästens bekostnad, ska ha möjlighet att revidera fastighetens branddokumentation.

Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, ansvarar för att brandtätning utförs.

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 4

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
xxx	

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	202100-5984

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 _____ procent

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

_____ kronor per år

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

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande Jonas Norén

☐ 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.

UTKAST

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

Sign

Sign

ANVISNINGAR

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

2.
Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.
Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.
I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

UTKAST

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

FASTIGHETSÄGARNA

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 5

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr: xxx

Fastighetsbeteckning:

Hyresvärd

Namn:

Personnr/orgnr:

Hyresgäst

Namn: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Personnr/orgnr: 202100-5984

1. Fast hyrestillägg

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

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

Summa årligt fast hyrestillägg: kronor

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

2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg

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

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

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: kronor

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

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

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

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

Underskrift

Hyresvärd	Hyresgäst
Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande: Jonas Norén

☐ 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.

UTKAST

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

FASTIGHETSÄGARNA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Bilaga nr 6

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
xxx	

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	202100-5984

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

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

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

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

Definitioner

1 . Underhåll

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

2 . Utbyte

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

ALLMÄNT

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt					
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☒	☐	
Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☒	☐	
Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
Fönster och karmar	☐	☒	☒	☐	
Markiser	☐	☐	☐	☐	
Lastintag/-kaj	☐	☒	☒	☐	
Belysningsarmaturer	☐	☒	☒	☐	
Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
Portar	☒	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt					
Ytskikt väggar	☐	☒	☒	☐	
Ytskikt tak	☐	☒	☒	☐	
Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☒	☐	
Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☒	☐	
Fönster och karmar	☐	☒	☒	☐	

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

Sign

Sign

UTKAST

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

UTKAST

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

Sign

Sign

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

UTKAST

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

Sign

Sign

INSTALLATIONER forts.

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

Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av Hv	Avtal tecknas av Hg	Anmärkning
Rulltrappor	☐	☐	
Personhiss	☒	☐	
Varuhiss	☒	☐	
Kylaggregat	☐	☐	
Fjärrkyla	☐	☐	
Ventilation	☒	☐	Serviceavtal, besiktning etc. HV
Portar	☒	☐	Serviceavtal, besiktning etc. HV
	☐	☐	

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande Jonas Norén

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

UTKAST

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

FASTIGHETSÄGARNA

GRÖN BILAGA
TILL LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 7

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr: xxx

Fastighetsbeteckning:

2. Hyresvärd

Namn:

Personnr/Orgnr:

3. Hyresgäst

Namn: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Personnr/Orgnr: 202100-5984

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 inleds 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. Informationen 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 ytor 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 ursprungsmärkt 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

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

Hyresvärdens lämnande av data

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 andel 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

Fastighetsägarna Sveriges formulär 99 upprättat 2012. Reviderat 2016 och 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

UTKAST

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. Återbrukat, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimatmål för ombyggnationer.

☐ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Materialdatabas

☐ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgästanpassning 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 icke certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid underhåll, skötsel och drift

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

Hyresvärden ska ta milljöhänsyn 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 eldrivna 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	Hyresgästens namn Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande Jonas Norén

☐ 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.

KOPIA

Fastighetsägarna Sveriges formulär 99 upprättat 2012. Reviderat 2016 och 2022. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 8

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
xxx	

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	202100-5984

Klausul

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

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

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande Jonas Norén

☐ 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.

UTKAST

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

FASTIGHETSÄGARNA

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr 9

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
xxx	

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	202100-5984

Information om behandling av personuppgifter

Behandling av personuppgifter
Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig
Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?
En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?
Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka 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.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.

När raderar vi personuppgifterna?
Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas 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/korrekta, vilket 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. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna
Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?
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). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, 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.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen
Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

UTKAST

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Leverantörsuppgifter/Supplier's details

Företagets namn/Company name		
Utdelningsadress/Postal address		Telefon (inkl. riktnr)/Phone (include national code)
Postnummer/Post code	Postort/Town	Telefax (inkl. riktnr)/Fax
Besöksadress/Address for visitors		Land/Country
Plusgiro	Bankgiro	E-postadress/E-mail
Företagsform/Type of company		Firmatecknare/Authorized signatory
Organisationsnummer/Corporate identification number		Momsreg-nr/ VAT number

Betalningsmottagare (factoringbolag) /Payee

Betalningsmottagare namn/Name of payee	
Plusgiro	Bankgiro

Gäller endast utländska företag/Applies to foreign companies only

SWIFT (BIC) kod/SWIFT (BIC) code		IBAN code
Bankens namn/Name of bank		Bank account
Adress till banken/Bank address		Valuta/Currency
Postnummer/Post code	Postort/Town	Land/Country

Kontaktperson/Point of contact

Namn/Name		Telefon (inkl. riktnr)/phone
Utdelningsadress/Address		Mobiltelefon/Mobile phone
Postnummer/Post code	Postort/Town	E-postadress/E-mail

Anbudsgivaren intygar att lämnade uppgifter i anbudet är sanningsenliga och anbudet undertecknas härmed av behörig företrädare för ovanstående leverantör

_____ _____

Ort och datum Underskrift

_____

Namnförtydligande

Postadress
651 81 Karlstad

Besöksadress
Stockholm: Terminalvägen 14, Solna
Karlstad: Packhusallén 2
Sandö: Sandövägen 7
Revinge: Revingeby

Telefon: 0771-240 240
Fax: 010-240 56 00

registrator@msb.se
www.msb.se

Org.nr
202100-5984

Bilaga: Deklaration av ägarstruktur och säkerhetshotande utländskt inflytande

1. Syfte

Denna bilaga syftar till att säkerställa att anbudsgivaren inte har direkt eller indirekt ägande eller röstandel som överstiger tio (10) procent från stater eller aktörer som Säkerhetspolisen (SÄPO) identifierar som säkerhetshotande.

2. Instruktioner

Anbudsgivaren ska:

- Redovisa fullständig ägarstruktur (direkt och indirekt) upp till verklig huvudman.
- Redovisa samtliga ägare med 10 % eller mer av kapital eller röster.
- Ange om någon ägare, verklig huvudman eller kontrollerande enhet har hemvist i, eller står under rättslig kontroll av, en stat som SÄPO identifierat som säkerhetshotande.
- Besvara frågorna om utländskt inflytande (FUI).
- Bifoga begärda bilagor enligt punkt 7 om det är aktuellt.

Uppgifterna ska avse förhållandena vid anbudstidpunkten.

3. Uppgifter om anbudsgivaren

Företagsnamn: _____

Organisationsnummer: _____

Säte (land/kommun): _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer / e-post: _____

4. Ägarstruktur

4.1 Direkta ägare (inkl. röstandelar)

Ägare	Org.nr/Personnr	Land	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)

4.2 Indirekta ägare (via ägarled)

Ägare	Org.nr/Personnr	Land	Indirekt andel (%)	Led i kedjan

4.3 Verkliga huvudmän

Namn	Personnummer	Nationalitet	Land där kontroll utövas	Grund för kontroll

5. Ägande eller röstandel över 10 % från SÄPO-identifierade säkerhetshotande stater

Ange om någon direkt eller indirekt ägare eller verklig huvudman som innehar 10 % eller mer av kapital eller röster:

- Har hemvist i en stat som SÄPO identifierar som säkerhetshotande
- Står under sådan statsrättslig kontroll eller faktiskt inflytande
- Kontrolleras av företag eller personer som är etablerade i en sådan stat

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange nedan ägarandel, röstandel, samt beskrivning av inflytandet:

---

6. Förekomst av utländskt inflytande (FUI)

Förekommer ägande eller kontroll från personer/företag utanför EU/EES (tredjeland)?

☐ Ja ☐ Nej

Förekommer avtal, finansiella arrangemang eller andra förhållanden som kan ge utländsk aktör faktisk eller potentiell kontroll?

☐ Ja ☐ Nej

Har anbudsgivaren betydande verksamhet, strategiskt beroende eller centrala beslutsfattare i tredjeland? ☐ Ja ☐ Nej

Om något svar är ja, beskriv omständigheterna:

---

7. Vid förekomst av utländskt ägande, FUI eller mer än 10 %-ägande vänligen bifoga:

- Utdrag ur handelsregister för anbudsgivaren och relevanta koncernbolag
- Dokumenterad ägarstruktur som bekräftar direkta/indirekta äganden
- Avtal eller dokument som kan medföra kontroll eller inflytande

---

8. Intygande

Undertecknad intygar att:

- Uppgifterna i denna bilaga är fullständiga och korrekta.
- Alla relevanta ägar- och kontrollförhållanden för anbudsgivaren redovisas i sin helhet.
- Anbudsgivaren inte har direkta eller indirekta äganden eller röstandelar över 10 % från stater som SÄPO identifierar som säkerhetshotande, utöver vad som angivits ovan.
- Eventuella förändringar i ägar- eller kontrollförhållanden kommer att meddelas MSB utan dröjsmål fram till avtalstecknande och sedan under avtalstid.

Ort och datum: _____

Namnförtydligande: _____

Underskrift (behörig firmatecknare): _____