

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn
Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr
559127-1167

2. Hyresgäst

Namn
Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr
212000-0217

Aviseringsadress
Box 800, 761 28 Norrtälje

3. Lokalens adress m.m

Kommun
Norrtälje

Fastighetsbeteckning
Norrtälje Niord 8

Gata
Torsgatan 5

Trappor/hus

Lokalens nr

4. Lokalens användning

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

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den
1/2 2025

Till och med den
1/2 2040

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång.
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☒ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

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

8. Lokalens storlek och omfattning

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

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

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

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 2 808 600 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

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

12. Fastighetsskatt

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

13. Driftskostnader

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

Betalning

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

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. Lokals andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

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

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

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

17. Oförutsedda kostnader

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

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

Lokals andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

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

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

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

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

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

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

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga ågerande – 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 ågerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

312-6828

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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

Sedvanligt underhåll

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

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

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

22. Underhåll

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

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

☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.

Bilaga

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

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

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

Allmänna och gemensamma utrymmen

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

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

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

Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

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

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

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

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

25. Miljöpåverkan

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

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

Bilaga

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

Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

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

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

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

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

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

Bilaga

6

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

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

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

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

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

☐ borgen ställd av

☐ bankgaranti intill ett belopp om

☐ annan säkerhet i form av

Bilaga

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

33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

36. Återställande vid avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

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

37. Force majeure

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

38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

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

40. Underskrift

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

Ort/datum Norrköping 20	Ort/datum Norrköping 20
Hyresvärdens namn Norrköping Niord 8 AB	Hyresgästens namn Norrköping Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Samuel Norman Lexell	Namnförtydligande
☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.	

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
		Norrälje Niord 8
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Norrälje Niord 8 AB	559127-1167
Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Norrälje Kommun	212000-0217

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

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

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

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

Definitioner

1. Underhåll

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

2. Utbyte

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

ALLMÄNT**Lokalen, utvändigt**

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
Dörröppnare och dörrstängare	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
Markiser	☐	☒	☐	☒	
Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

2 (4)

Bilaga nr 1

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

Våtrum

Toalett

Pentry

Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten

INSTALLATIONER
Värme

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

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr

1

INSTALLATIONER forts.

Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
Mätare	☒	☐	☒	☐	
Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

El

Elmätare	☒	☐	☒	☐	
Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	
Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
Mätare	☒	☐	☒	☐	
Driftsel för ventilation	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	

Lås och säkerhet, i lokalen

Lås	☐	☒	☐	☒	
Larm	☐	☒	☐	☒	
Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Lås och säkerhet, skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
Larm	☐	☒	☐	☒	
Invändiga lås	☐	☒	☐	☒	

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

4 (4)

Bilaga nr 1

INSTALLATIONER forts.

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Tele- och datakom- munikation

Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal

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

Underskrift

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

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

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst(er)

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Tillägg

Hyresvärdens bekostar och installerar erforderligt brandskydd enligt BBR.

I det fallet sprinkler samt centralt brandlarm installeras utgår hyrestillägg för detta.

Rumsbeskrivning:

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

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

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

Omlädningsrum källare: Tvättmaskin och torktumlare i ett av omlädningsrummens badrum eller annat utrymme med tätskikt.

Övrigt: Blandare FMM 9000 serien. WC IFÖ sign.

Likvärdiga produkter/lösningar kan väljas.

Rökning är förbjuden inomhus och ska ske utomhus på anvisad plats.

Fiber dras in i fastigheten till avlämningspunkt.

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande



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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Klausul

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

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

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början

kronor per år

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

kronor.

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

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

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

Startdatum för indexering är likställt med datumet för hyreskontraktets undertecknande.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

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

ANVISNINGAR

1.

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

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärd. 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 hyresvärd 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 här till (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

6.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

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

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

dvs. kronor.

Summa bashyra kronor per år.

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

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

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

- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2023 .

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

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

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

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

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

Startdatum för indexering är likställt med datumet för hyreskontraktets undertecknande.

ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

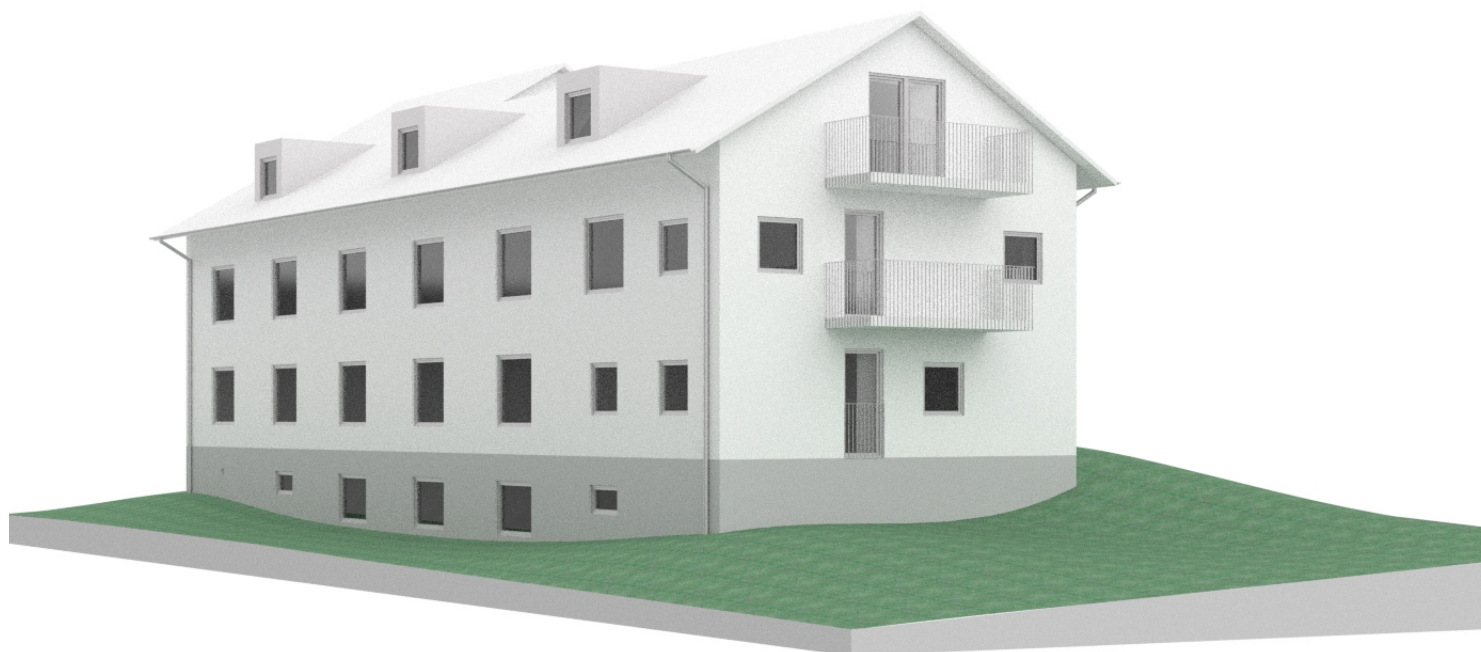
Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Norrtälje Niord 8



Norrtälje Niord 8

Renderingar*



Norrtälje Niord 8

Läget

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



Fastigheten

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

Detaljplan

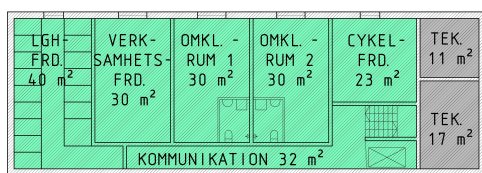
För fastigheten Niord 8 gäller stadsplan 0188/B31 från 1948. I planen framgår att den aktuella fastigheten är avsedd för bostadsändamål och får bebyggas med fristående hus i två våningar samt med inredd vind. Byggnadshöjden får inte överstiga 7,6 meter och takets lutning får vara högst 30 grader. På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

Norrtälje Niord 8

Erhållet bygglov

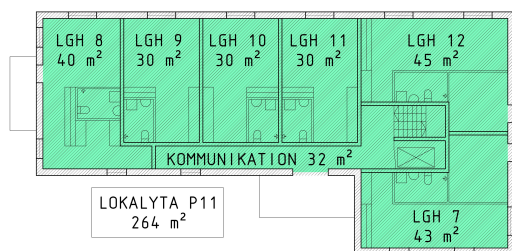
I nuläget finns ett beviljat bygglov om 16 lägenheter vilket vann laga kraft 2021-11-23.

Nedan reviderat förslag har tagits fram i samråd med Stefan Helmér och Marina Sigfridsson för att bättre överensstämma med det aktuella behovet.



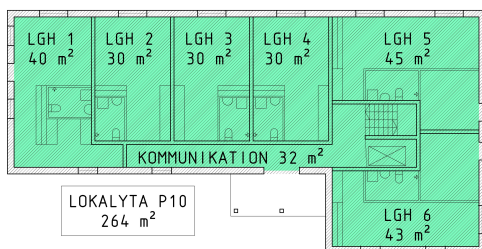
LOKALYTA P09
196 m²

P09, KÄLLARVÅNING



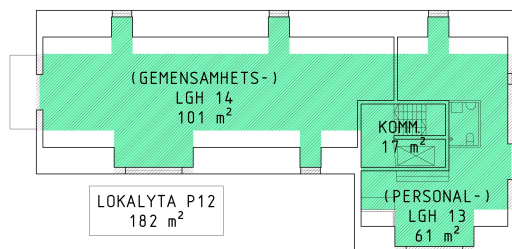
LOKALYTA P11
264 m²

P11, ÖVERVÅNING



LOKALYTA P10
264 m²

P10, BOTTENVÅNING



LOKALYTA P12
182 m²

P12, VINDSVÅNING

TOT. BRUTTOAREA P09 - P12:
BTA: 1033 m² varav 253 m² under mark

TOT. BRUKSAREA P09 - P12:
LOA: 906 m² varav 196 m² under mark
OVA: 28 m² varav 28 m² under mark

FÖRKLARINGAR

AREOR ÄR BERÄKNADE EFTER "SS 21054:2009".
AREOR ÄR BERÄKNADE UTIFRÅN ATT HELA BYGGNADEN
HYRS UT SOM LOKALARE TILL EN VERKSAMHETSUTÖVARE.

- BT
- LOA
- OVA

LGH-SAMMANSTÄLLNING

6	st	30	m²
2	st	40	m²
2	st	43	m²
2	st	45	m²
1	st	61	m² (PERSONAL-LGH)
1	st	101	m² (GEMENSAMHETS-LGH)
14	st	(+ OMKLÄDNINGSRUM OCH FÖRRÅD)	

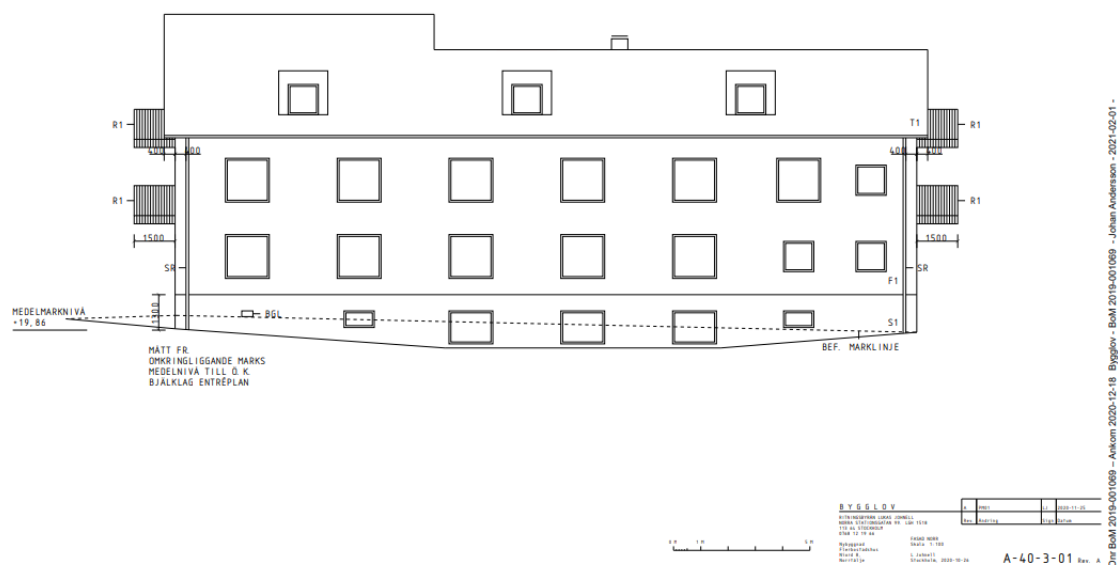
FÖRHANDSKOPIA 2023-02-14

RITNINGSBYRÅN LUKAS JOHNNELL	
POSTADRESS: TORSTEN ALMS GATA 9 120 51 HÄGERSTEN	
BEHOVADRESS: JOHAN ERIKSSONGATAN 14 NB 112 22 STOCKHOLM	
TELEFON: 0706 28 01 39 E-POST: JOHNNELL@RITNINGSBYRÅN.SE	
RITAD KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV
LJ	ARBETSNUMMER
REG ANT REGISTRERINGEN AVSER SIGN DATUM	
AREAKALKYL OCH SKISS PÅ RUMSFÖRDELNING	
NIORD 8	
TORSYGATAN, NORRTÄLJE	
AREABERÄKNING, LOKAL	
KOD TYP FÖR	RITNINGSNUMMER
	SKALA 1: 200 (A3)
A-49-0-XX -	

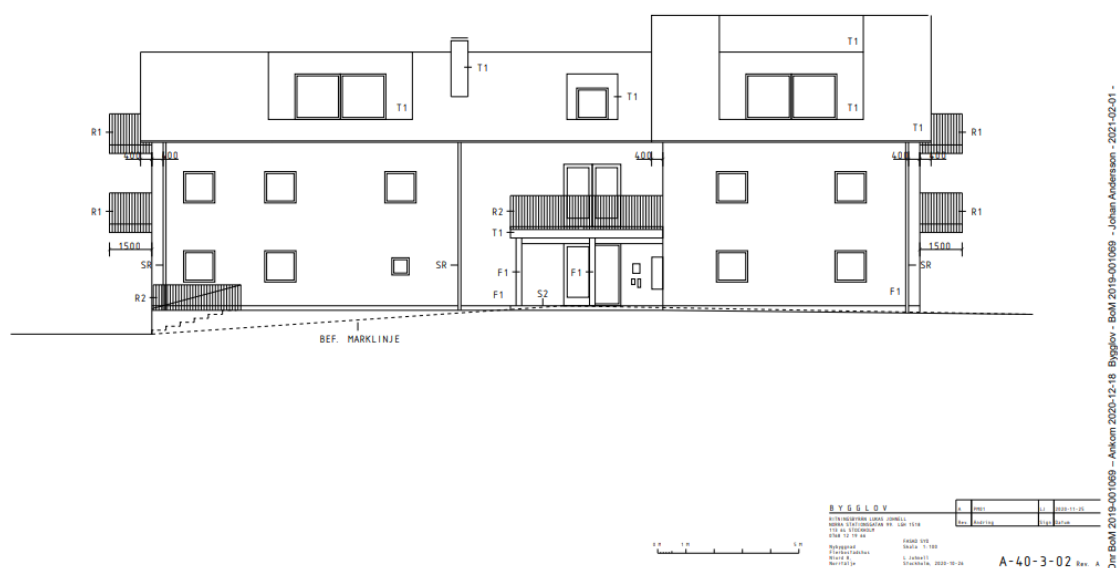
Norrtälje Niord 8

Bygglövshandlingar

Fasad NORR (tillika beräkningsgrundande)



Fasad SYD



BYGGLOV		S		PREIS	12	2020-11-25
RITINGSBYGGEN LUKAS JONELL		S++		Andring	Dagen	Status
NORRA STADIONSGATAN 99, LÖN 1570						
110 M2 STODSGÅRD						
STAD 12 19 66						
Byggnad		Färdig		OST		
Planchegulvet		Skala		S: 1:100		
Vård 0		J. Johell				
Svea		Svea		Svea, M, Jk		

A-40-3-04 S++

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Klausul

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

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

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

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

Bilaga 2

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

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

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

Systematiskt brandskyddsarbete

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

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

☐ 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.

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst(er)

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Tillägg

Gällande tillträde.

Tillträdesdatumet är preliminärt.

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

Gällande area.

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

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande



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

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning Norrtälje Niord 8
------------------	---

Hyresvärd

Namn Norrtälje Niord 8 AB	Personnr/orgnr 559127-1167
------------------------------	-------------------------------

Hyresgäst

Namn Norrtälje Kommun	Personnr/orgnr 212000-0217
--------------------------	-------------------------------

1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. 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 hyresvärdens. 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. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

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

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

Underskrift

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

☐ 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.