

Mellan Fastighetsbolaget Grindhusen AB, org.nr 559136-1570, ("Hyresvärd") och Norrtälje Kommun, org. nr. 212000-0217, ("Hyresgäst") har denna dag träffats följande

AVTAL

Bakgrund

Mellan Hyresvärd och Hyresgäst gäller idag två hyresavtal, nr. 5521-01-2005 resp. 5521-01-2006 ("Hyresavtalen"), avseende lokaler på plan 4 respektive plan 5 i fastigheten Grindskolan 2 med adress Timotejgatan 3-7 i Norrtälje kommun ("Lokalerna"). Lokalerna är uthyrda att användas för Vård/Omsorgsboende. Enligt Hyresavtalen skulle Hyresgästen bygga om och renovera bostadslägenheterna inom respektive lokal för att uppfylla gällande tillgänglighets- och arbetsmiljökrav för avsett användningsändamål. Ombyggnationen, vilket även krävde ändrad planlösning, skulle ha avslutats senast den 1 oktober 2018, vilket inte skett.

Hyresgästen har efter Hyresavtalens tecknande meddelat att de inte längre har behov av lägenheter för avsett ändamål. Hyresgästen har därför framfört önskemål om att träffa en överenskommelse om att hyresavtalen upphör i förtid. Hyresvärden har förklarat sig villig att gå med på detta under vissa förutsättningar, som framgår av detta Avtal.

Under förhandling kring ovanstående har parterna även enats om att söka bilägga en tvist rörande återställande av en lokal om 825 m² på plan 3 i fastigheten ("Sidolokalen") som Hyresgästen tidigare förhyrt av Hyresvärden.

Med anledning av ovanstående har parterna träffat detta avtal ("Avtalet") med nedanstående innehåll.

Överenskommelse

1. Hyresavtalens upphörande

Hyresavtalen avseende Lokalerna upphör i förtid den 31 mars 2026 utan rätt till ersättning m.m. för hyresförhållandenas upphörande. Rätt till uppskov med avflyttningen föreligger inte. För det fall parterna kommer överens om ett tidigare upphörande än den 31 mars 2026, ska detta anges skriftligen.

2. Avflyttning

Om inte annan överenskommelse träffas skriftligen förbinder sig Hyresgästen att ha avflyttat senast kl. 17 dagen för Hyresavtalens upphörande enligt ovan, dvs. den 31 mars 2026 (om inte annan skriftlig överenskommelse om tidigare upphörande träffats), vid äventyr att de annars avhyses på egen bekostnad. Det åligger Hyresgästen att vid avflyttning bortforsla dem tillhörig egendom samt lämna Lokalerna tomställda och städade. För undvikande av missförstånd, lokalerna planeras byggas om och det föreligger därför inte krav på fullständig flyttstädning (som om det varit bostad). Lokalerna ska däremot vara helt tomställda, inget skräp av något slag får kvarlämnas och i övrigt ska enklare städning genomföras, dock behöver inte fönsterputsning ske och inte heller dammtorkning längs socklar, fönsterbrädor och på/inom fast inredning. Om Lokalerna inte tomställts och städats i enlighet med vad som angivits ovan, har Hyresvärden rätt att vida de åtgärder som åligger Hyresgästen enligt denna punkt på Hyresgästens bekostnad.

3. Lokalernas skick och riskövergång

Hyresvärden är införstådd med och accepterar att Lokalerna återlämnas i det skick de har vid undertecknandet av Avtalet ("befintligt skick"). Hyresvärden avstår därmed från att göra gällande eventuella anspråk mot Hyresgästen avseende fel, brister eller avvikelser, oavsett om dessa var kända, okända eller möjliga att upptäcka vid ingåendet av Avtalet.

Det åligger dock Hyresgästen att fram till Hyresavtalens upphörande väl vårda Lokalerna och under angiven tid hålla dem försäkrade i enlighet med Hyresavtalens. Hyresgästen ansvarar endast för skador och onormalt slitage som Hyresvärden kan påvisa har inträffat under angiven tidsperiod.

4. Ersättning

Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för avtalens förtida upphörande, utebliven ombyggnation, kostnadsökningar under kvarvarande hyrestid och vakanshyra under ombyggnad med ett belopp, ett för allt, om 20 000 000 kronor exklusive moms ("Ersättningen"). Ersättningen inkluderar även kostnader för återställande av Sidolokalen. Parterna är överens om att inga ytterligare ersättningsanspråk, varken

från Hyresgästen eller Hyresvärden, kan framställas avseende fastigheten Grindskolan 2.

Ersättning erläggs inom 30 dagar från utställd faktura från Hyresvärden. Faktura med angivande av betalningsreferens 10200102 ska utställas inom 5 dagar från det att Avtalet slutligen godkänts och vunnit laga kraft enligt punkt 9 nedan.

5. Moms

Parterna gör bedömningen att mervärdesskatt ska påräknas beloppet om 20 000 000 kronor. Skulle Skatteverket framledes göra en annan bedömning, ska detta omgående regleras mellan parterna.

6. Villkor under kvarvarande hyrestid

Under den kvarvarande hyrestiden ska Hyresavtalens bestämmelser gälla i tillämpliga delar, med undantag för klausulerna avseende hyrestid, uppsägningstid, återställande vid avflyttning eller om förevarande Avtal i övrigt anger annat än Hyresavtalen.

Hyresgästen ska sålunda bl.a. erlägga hyra och ev. hyrestillägg enligt Hyresavtalen för tiden fram till upphörandet.

Vidare är parterna överens om att pågående användning, oaktat att det strider mot avtalat användningsändamål (dvs vårdverksamhet), får fortsätta fram till och med upphörandetidpunkten den 31 mars 2026, men det får inte utökas. För undvikande av missförstånd noteras att detta inte innebär några lättnader i de krav som ställs enligt hyreslagen på en bostadshyresgäst vad gäller skötsel och ansvar m m.

7. Fortsatt samverkan för fler seniorbostäder

I Norrtälje kommun finns behov av att kunna erbjuda fler ej biståndsbedömda trygghetsboenden, vilket innefattar boenden för seniora hyresgäster utan särskilt vårdbehov. Att erbjuda fler ej biståndsbedömda boenden för primärt kommunens seniora kommuninvånare, står i linje med Hyresvärdens verksamhet och deras framtidsplanering för deras nuvarande eller kommande fastigheter i Norrtälje kommun. Parterna har en gemensam vilja och uttalad ambition att inleda en dialog om att utveckla fler ej biståndsbedömda trygghetsboenden, framför allt för seniora personer utan särskilt vårdbehov.

8. Övrigt

I och med fullgörandet av denna överenskommelse är parternas samtliga mellanhavanden – med undantag för vad som regleras i punkt 2 ovan – avseende hyresförhållandena och parternas mellanhavanden avseende fastigheten Grindskolan 2 i sin helhet, slutligen reglerade och ingen av parterna har rätt att ställa ytterligare krav – av vad slag det vara må – mot den andra med anledning av hyresförhållandenas upphörande eller i övrigt avseende fastigheten Grindskolan 2.

9. Avtalets giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att Kommunstyrelsen i Norrtälje kommun godkänner Avtalet senast den 17 november 2025, och att beslutet sedermera vunnit laga kraft.

Hyresgästen ska snarast informera Hyresvärden när godkännande har erhållits.
Protokoll från Kommunstyrelsens beslut ska biläggas Avtalet.

Detta avtal signerats elektroniskt. Dag för, och bevis om, undertecknande framgår av det verifikat som utgör sista sida i den av båda parter slutligt signerade avtalet.

Fastighetsbolaget Grindhusen AB

Jonas Nyman

Norrtälje Kommun,

Ulrika Falk

Norrtälje kommun

Rickard Sundbom

Verifikat

Document ID 09222115557557207227

Dokument

Avtal om förtida upphörande av hyresavtal_20250917
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2025-09-17 11:24:55 CEST (+0200) av Esther
Fransson (EF)
Färdigställt 2025-09-23 17:59:50 CEST (+0200)

Initierare

Esther Fransson (EF)
Advokatfirman Steinmann AB
Org. nr 556678-3493
reception@steinmann.se
+46721448570

Signerare

Rickard Sundbom (RS)
Personnummer 197002120215
rickard.sundbom@norttalje.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD SUNDBOM"
Signerade 2025-09-23 17:49:40 CEST (+0200)

Ulrika Falk (UF)
Personnummer 7506070460
ulrika.falk@norttalje.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA FALK"
Signerade 2025-09-23 17:45:58 CEST (+0200)

Jonas Nyman (JN)
Personnummer 6612101177
jonas.nyman@podium.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS NYMAN"
Signerade 2025-09-23 17:59:50 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557207227

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

