

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**1. Hyresvärd**

Namn	Personnr/orgnr
The Landersson Skolvägen 3 AB	559113-2500

**2. Hyresgäst**

Namn	Personnr/orgnr
Norrälje kommun, fastighetsavdelning	212000-0217
Aviseringsadress	
Estunavägen 14, 761 50 Norrtälje	

**3. Lokalens adress m.m**

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Norrälje	Hallsta 2:78	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Skolvägen 3, 763 34 Hallstavik		

**4. Lokalens användning**

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

LSS boende

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

**5. Hyrestid**

Från och med den	Till och med den
2025-09-01	2040-09-01

**6. Uppsägningstid/ Förlängningstid**

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst

9

månader före den avtalade hyrestidens utgång.

 I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med  5 år  månader

**7. Lokalens skick**

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

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

**8. Lokalens storlek och omfattning**

Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area
Gruppbostad		508	BrA			508
Komplementsby						

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

Tillfart för bil för i-  Plats för  Plats för skyltskåp/  Parkeringsplats(er)  Garageplats(er)   
 och urlastning skylt automat för 5 bil(ar) 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 1 498 600 per år exklusive nedan markerade tillägg

**11. Index**

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Från hyresstart Bilaga 1

**12. Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga

2

**13. Driftskostnader**

I lokalen finns tillgång till  EI  VA  Värme  Varmvatten  Kyla  Ventilation

**Betalning**

Hyresgästen har eget abonnemang  Ingår i hyran  Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul

EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Värme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Fri Kyla	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga

## 14. Mätare

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

Hyresvärden  Hyresgästen

## 15. Avfallshantering

Hyresvärden  Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

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

Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara \_\_\_\_\_ 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

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller  
b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet  
ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska 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 hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrdas 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 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

## 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 5

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.

**Allmänna och gemensamma utrymmen**

Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

**23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation**

Hyresvärden  Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings 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 återuppmontera 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 ifrågakvarnande 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 bifogat miljöklausul.

Bilaga

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

Bilaga

**26. Revisionsbesikningar**

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 bifogat brandskyddsklausul.

Bilaga 3

**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 4

Norrtälje kommun, Fastighetavdelning \_\_\_\_\_

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

### 33. Försäkringar

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

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

### 34. Yttre åverkan

Hyresvärden  Hyresgästen

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, bägar 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

Indexklausul för lokal

Bilaga

1

Fastighetskatteklausul för lokal

Bilaga

2

Brandskyddsklausul

Bilaga

3

Borgensförbindelse

Bilaga

4

Särskilda bestämmelser SB

Bilaga

5

Gränsdragningslista GD

Bilaga

6

Ritningar och Rumsa

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

Ort/datum

Hyresvärdens namn

The Landersson Skolvägen 3 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje kommun Fastighetsavdelning

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare Ombud enligt fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**Avser**

Hyreskontrakt nr 20240613	Fastighetsbeteckning Hallsta 2:78
------------------------------	--------------------------------------

**Hyresvärd**

Namn The Landersson Skolvägen 3 AB	Personnr/orgnr 559113-2500
---------------------------------------	-------------------------------

**Hyresgäst**

Namn Norrtälje kommun, fastighetsavdelning	Personnr/orgnr 212000-0217
---	-------------------------------

**Klausul**

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 1 498 600 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2024 .

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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. 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	Ort/datum
Hyresvärdens namn The Landersson Skolvägen 3 AB	Hyresgästens namn Norrtälje kommun, fastighetsavdelning
Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn-förtydligande	Namn-förtydligande

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

På inflyttningsdagen kommer hyran att vara 1 498 600 kr exkl. tillägg för driftkostnader och skatt.

**ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL****Bashyran**

Hur stor del av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg 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 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 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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**Avser**

Hyreskontrakt nr 20240613	Fastighetsbeteckning Hallsta 2:78
------------------------------	--------------------------------------

**Hyresvärd**

Namn The Landersson Skolvägen 3 AB	Personnr/orgnr 559113-2500
---------------------------------------	-------------------------------

**Hyresgäst**

Namn Norrtälje kommun, fastighetsavdelning	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

0 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 The Landersson Skolvägen 3	Hyresgästens namn Norrtälje kommun, Fastighetsavdelning
Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

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

**ANVISNINGAR****1.**

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

**2.**

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

**3.**

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



## BRANDSKYDDSKLAUSUL

1 (1)

## FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 3

## Avser

Hyreskontrakt nr  
20240613Fastighetsbeteckning  
Hallsta 2:78

## Hyresvärd

Namn  
Thelandersson Skolvägen 3Personnr/orgnr  
559113-2500

## Hyresgäst

Namn  
Norrtälje kommun, fastighetsavdelningPersonnr/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 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

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 försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

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

## Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Thelandersson skolvägen 3 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje kommun, fastighetsavdelning

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare Ombud enligt fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

 Firmatecknare Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

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.

# BORGENSFÖRBINDELSE FÖR LOKAL

1 (1)

Bilaga nr

4

## Avser

Hyreskontrakt nr 20240613	Fastighetsbeteckning Hallsta 2:78
------------------------------	--------------------------------------

## Hyresvärd

Namn Thelandersson skolvägen 3 AB	Personnr/orgnr 559113-2500
--------------------------------------	-------------------------------

## Hyresgäst

Namn Norrtälje kommun, fastighetsavdelning	Personnr/orgnr 212000-0217
---	-------------------------------

## Borgen

För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt ovan nämnda hyresavtal som enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) går nedanstående borgensman/borgensmän i borgen en för båda och båda för en såsom för egen skuld.

Detta borgensåtagande omfattar även följande förpliktelser, nämligen

att ersätta hyresvärden för

- inkassokostnader
- av domstol utdömda rättegångskostnader
- kostnader för hyresgästens avhysning
- ränta enligt räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp och

att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid Kronofogdemyndigheten enligt lagstiftningen om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna borgensförbindelse gäller även vid förlängning av hyresavtalet.

## Underskrift av borgensman/borgensmän

Ort/datum	Ort/datum
Borgensmannens namn	Borgensmannens namn
Namnteckning	Namnteckning
Namnförtydligande Norrtälje kommun, fastighetsavdelning	Namnförtydligande
Personnr/orgnr 212000-0217	Personnr/orgnr
Adress	Adress
E-postadress	E-postadress

Borgensförbindelsen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

## Upplysningar

Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att en annan person, i detta fall en hyresgäst, fullgör sina förpliktelser. Den som går i borgen kallas borgensman.

Att borgen ingås såsom för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet.

Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt, dvs envar av dem kan av hyresvärden krävas att betala hela skulden.

Den borgensman som tvingas betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen.

När borgen tecknas för en hyresgäst bör envar av borgensmännen få en kopia av borgensförbindelsen tillsammans med kopia av hyresavtalet. Hyresvärden och hyresgästen bör foga sina ex av borgensförbindelsen som bilaga till hyresavtalet.

Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta varje borgensman så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit alltför stor.

Om hyresgästen lämnar lokalen som borgensåtagandet avser preskriberas, enligt hyreslagen, hyresvärdens fordran på hyresgästen efter två år. Detta innebär att borgen inte kan göras gällande efter denna tid. Preskriptionstiden kan dock avbrytas genom att hyresvärden väcker talan, dvs. inlämnar stämningsansökan till domstol eller ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Sådan talan måste väckas inom två år från det att hyresgästen har lämnat lokalen. Så länge hyresförhållandet pågår, preskriberas borgensförbindelsen efter tio år. En ny tioårsperiod börjar dock löpa om hyresvärden skickar ett krav eller en påminnelse om borgensåtagandet till borgensmannen.

## Bilaga 5, Särskilda bestämmelser

Till hyreskontrakt nummer nr 20240613

Mellan:

Fastighetsägare: Thelandersson Skolvägen 3 AB, 559113-2500

Hyresgäst: Norrtälje kommun, fastighetsavdelning,212000-0217

Dessa särskilda bestämmelser utgör avtalsinnehåll mellan parterna. I själva hyreskontraktet har hänvisningar gjorts till dessa särskilda bestämmelser i aktuella avsnitt. I den mån avvikelser eller motsättningar föreligger mellan texten i själva hyreskontraktet och dessa särskilda bestämmelser, ska de särskilda bestämmelserna gälla framför själva hyreskontraktet.

### 1. Bakgrund, allmänt

Fastighetsägaren hyr ut fastighet i Hallsta 2:78, Norrtälje kommun, Hyresgästen förhyr genom detta hyresavtal den lokal som produceras inom fastigheten.

Detta avtal baseras på att fastighetens utformning möter och uppfyller de myndighetskrav som krävs för att bedriva LSS-verksamhet i fastigheten, så som Tillgänglighet, brand, ljud och ventilation.

Fastighetsägaren åtager sig att tillse att fastigheten uppfyller krav på brandskydd och att fastigheten är utformad för att hyresgästen skall erhålla erforderligt verksamhetstillstånd från tillståndsgivande myndighet vilken i detta fall är IVO.

Den förhyrda ytan hyrs ut för att användas till LSS Boende med tillhörande verksamhet Vad som uthyrs enligt denna förhyring benämns i försättningen "Lokalen".

### 2. Samråd och Projektgenomförande m.m.

Arbetet med produktionen av Lokalen förutsätter ett fördjupat samarbete.

Under projekteringsarbetet och i arbetet med produktionen av Lokalen skall Hyresgästens projektledare fortlöpande informeras om produktions framskridande.

Parterna förbinder sig att genomföra arbetena med produktionen av Lokalen i gott samråd och i den utsträckning som rimligen kan erfordras för att främja ett så skyndsamt och effektivt genomförande av produktionen av Lokalen som möjligt.

### 3. Lokalens storlek och utformning

Lokalen utgörs av lokalareor med biutrymmen samt gemensamhetsutrymmen om preliminärt total BrA om ca 508 kvm i 2 plan. Lokalens preliminära omfattning har angetts på bilagda ritningar, **bilaga 7**. Hyran för Lokalen är bestämd oavsett slutgiltig lokal-area. Om angiven area avviker från faktiskt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive fastighetsägaren rätt till högre hyra.

### 4. Lokalens utformning och skick m.m.

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bifogade ritningar samt projekthandlingar, rumsbeskrivning mm, se

**bilaga 7**. Lokalen är nyproducerad.

Förtydligande Avseende fiber: Hyresvärden projekterar, Fiber till teknikrum med ett rack. Fiber uttag finns enl. svenskstandard.

Avvikelse från vad som avtalats mellan parterna och som är av ringa art skall inte anses som avvikelse från avtalat skick.

Hyresgästen äger inte i förhållande till avtalat skick rätt att påkalla ändringar annat än sådana som fastighetsägaren kan låta utföra utan olägenhet. Sker ändringar skall hyresgästen svara för härigenom uppkomna merkostnader. (ÄTA)

Fastighetsägaren äger alltid rätt att utföra sådana ändringar av avtalat skick för Lokalen som betingas av konstruktionstekniska, byggnadstekniska eller säkerhetsmässiga skäl eller liknande skäl eller som påkallas eller krävs av myndighet. Fastighetsägaren skall vid sådan ändring samråda med hyresgästen.

Parterna har särskilt att överenskomma om gemensam tillträdesbesiktning.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att injusterings- eller kompletteringsarbeten samt vissa arbeten som inte väsentligen påverkar hyresgästens verksamhet kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningställande av Lokalen och fastigheten varför Lokalen och fastigheten vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som anges i Hyresavtalet. För tid under vilken fastighetsägaren utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må. Vad som nu sagts gäller arbeten utöver vad som överenskommit enligt första stycket som påkallats av Hyresgästen.

Det åligger Hyresgästen att inom förhyrd lokal hålla inredning och ytskikt väl rengjorda och avstädade. Vidare skall Hyresgästen ombesörja och bekosta tvättning av skyltyta samt rengöring av reklamskyltar tillhörande lokalen.

#### 5. Myndighetskrav m.m.

Fastighetsägaren ska enligt bifogad gränsdragningslista - bilaga 6 - utföra de fastighetsrelaterade åtgärder som myndighet med stöd av nu gällande lagstiftning eller avtal t.o.m. tillträdesdagen som krävs för lokalens nyttjande för avsedd användning.

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 att driva verksamheten i fastigheten.

#### 6. Tillträdesdag, hyrestid m.m.

Lokalen är nyproducerad och hyrs av hyresgästen från och med tillträdesdagen som är preliminärt den 2025-09-01 och hyresperioden löper 15 år.

På tillträdesdagen skall lokalen vara i inflyttningsklart skick, se punkt 4 gällande

Eventuella injusteringsarbeten mm.

Om försening av färdigställandet av Byggnaden befaras skall fastighetsägaren, om möjligt, meddela Hyresgästen om försening senaste 6 månader innan det uppdaterade Preliminär Tillträdesdatum samt ange vid vilken ny tidpunkt Byggnaden beräknas kunna tillträdes i enlighet med punkt 6. Dock framskjutning max 6 månader om inte annat har accepterats. Om sådant meddelande avgives och den nya tidpunkten för angivandet tillträde därefter inte hållas utgår dock ett vite om halvt basbelopp per vecka, räknat från den nya tidpunkten och fram till att hyresgästen kan ges tillträde till lokalen. Ev. vite erlägges antingen genom att Hyresgäst utställer faktura till fastighetsägaren eller erhåller vitet genom hyresreduktion från första kvartal perioden motsvarande vitesbeloppet. Eventuellt vite ska endast krävas ut om fastighetsägaren grovt åsidosatt sina förpliktelser, vilket har resulterat i betydande förseningar av byggnationen.

För i det fall den preliminära tillträdesdagen tidigareläggs eller förskjuts skall sluttiden justeras i motsvarande mån så att den totala hyrestiden motsvarar 20 år från tillträdesdagen.

Hyresgästen är införstådd med och accepterar att avvikelse från den preliminära tillträdesdagen således kan inträffa och att detta inte medför annan konsekvens än att tidpunkten för hyrestidens början och första hyrans betalning samt tidpunkt för hyrestidens slut därmed förskjuts.

Övrigt:

Minst en gång per år skall ett hyresgästmöte hållas mellan parter och Fastighetsägare är kallande.

#### 7. Hyresgästens egna installationsarbeten

Hyresgästen äger rätt att påbörja egna installationsarbeten före definitiv tillträdesdag efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden. Med hyresgästens egna installationsarbeten avses hyresgästens arbeten för lokalanpassning vilka lämpligen inte kan utföras efter tillträdet så som installation av fast byggnadspåverkande inredning så som till exempel dragningar av el-, tele-, data- och säkerhetssystem. Hyresgästen är medveten om att Lokalen under denna tid utgör en byggarbetsplats och att hyresgästen inte ensamt disponerar Lokalen samt att hyresgästen inte har tillgång till alla delar av Lokalen samtidigt. Hyresgästen förbinder sig att följa den som har samordningsansvaret för arbeten i Lokalen för att inte förhindra fastighetsägarens arbeten i Lokalen och fastigheten samt har att rätta sig efter fastighetsägarens anvisningar. Hyresgästen ansvarar för att arbetsmiljön för egna arbeten i Lokalen. Hyresgästen är ansvarig för all skada som orsakas till följd av hyresgästens arbeten och tillgång till Lokalen enligt denna bestämmelse. För hyresgästens arbeten enligt denna bestämmelse gäller även motsvarande som angetts beträffande hyresgästens egna ändringsarbeten.

#### 8. Förbrukningsmedia, abonnemang och driftskostnader

Hyresgästen skall teckna egna abonnemang och betala samtliga förbruknings och abonnemangskostnader. (Exempelvis: Hushållsel, larm, mm)

Fastighetsägaren tecknar eget abonnemang för (exempelvis VA, uppvärmning, hissar, brandlarm)

Om hyresgästen inte har egna abonnemang skall Hyresgästen utöver hyran erlægga ersättning till fastighetsägaren för dennes kostnader.

Ersättningen bestäms i förekommande fall utifrån separat mätning eller i enlighet med av Hyresvärdens upprättad fördelningsmall för fastigheten.

Ersättningen debiteras a conto kvartalsvis i förskott och skall betalas samtidigt som hyran. A contobeloppet, som är preliminärt, baseras på föregående årskostnader. Med totala kostnader avses även hyresvärdens administrativa kostnader.

#### 9. Avfallshantering

fastighetsägaren håller med käril och abonnemang för avfallshantering. Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakas olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelande enligt författning eller av fastighetsägaren. Hyresgästen ska även informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och Miljöbestämmelser.

#### 10. Snöröjning/sandning/Trädgård/Gräsklippning

Fastighetsägaren ombesörjer och bekostar maskinell snöröjning och halkbekämpning för hela fastigheten inkl. portar, entréer samt tak skottning och istapp hantering. Fastighetsägaren ansvarar själv för klippning av gräs samt renhållning och skötsel av eventuell trädgård/plantering samt sopning och skötsel av hårdgjorda ytor. Hyresgästen ansvarar för renhållning och skötsel av hela fastigheten invändigt.

#### 11. Datakommunikation via fastighetsnät.

Hyresgästen har möjlighet att under hyresförhållandet, efter skriftlig överenskommelse med fastighetsägaren eller av fastighetsägaren anvisad operatör, teckna eget abonnemang för datakommunikation med valfri extern tjänsteleverantör via fastighetsnätet.

Hyresgästen äger inte rätt att låta dra ledningar i fastigheten för egen anslutning till extern anslutningspunkt.

#### 12. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnationsarbeten utan fastighetsägarens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion

och viktiga installationer.

I de fall hyresgästen utför arbeten i Lokalen gäller följande. Före arbetets igångsättande och under dess genomförande åligger det hyresgästen att tillställa fastighetsägaren aktuella ritningar samt teknisk dokumentation, att inhämta och bekosta för iordningställandet av erforderliga tillstånd och byggvarudeklarationer, efterkomma eventuella krav och förelägganden från myndigheter samt bekosta till följd av arbeten erforderliga ändringar i fastighetens relationsritningar.

Hyresgästen ansvarar fullt ut för arbeten som denne låter utföra i Lokalen och svarar för att de arbeten som utförs i Lokalen sker fackmannamässigt och författningsenligt samt att dessa inte skadar fastigheten och dess system eller Lokalen eller föranleder ökade kostnader för fastighetsägaren. Hyresgästen skall, såvida inte annat överenskommes, anlita av fastighetsägaren godkänd entreprenör för utförande av arbetena. Hyresgästen bär fullt ansvar för arbetsplatsen och innehar arbetsmiljöansvar med mera för arbetena. Arbetena skall utföras i enlighet med fastighetsägarens vid var tid gällande miljökrav för material och produkter och bestämmelser avseende skadliga arbeten samt i övrigt enligt fastighetsägarens anvisningar. Vidare åtar sig hyresgästen att vid utförandet av arbetena i möjligaste mån tillse att störningar eller andra olägenheter inte uppkommer för andra hyresgäster i fastigheten, omgivningen i övrigt eller tredje man. Det ankommer på hyresgästen att vidtaga erforderliga skyddsåtgärder för att ingen obehörig tar sig in i Lokalen eller i byggnaden/fastigheten i övrigt.

Hyresgästen skall i god tid anmäla till fastighetsägaren när arbetena skall påbörjas och skall under arbetenas genomförande hålla fastighetsägaren informerad om arbetenas fortskridande. När arbetena är färdigställda har hyresgästen att anmäla detta till fastighetsägaren, varefter arbetena skall besiktigas och godkännas av fastighetsägaren.

För det fall hyresvärden på grund av hyresgästens arbeten i Lokalen orsakas kostnader, vite, avgift eller annan skada har hyresgästen att fullt ut ersätta fastighetsägaren därför. Om hyresgästen underlåter att till fastighetsägaren tillhandahålla erforderliga handlingar äger fastighetsägaren rätt att upprätta dessa på hyresgästens bekostnad.

För det fall inte annat skriftligt överenskommes har hyresgästen ansvar för skötsel, drift, underhåll och utbyte av sådant som tillförs Lokalen genom hyresgästens arbeten.

Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad och eget ansvar anlita fastighetsägarens entreprenörer för utförande av smärre uppdrag i lokalen.

Fastighetsägaren och hyresgästen skall gemensamt årligen genomföra en statusbesiktning av fastigheten med avseende hyresgästens åtaganden enligt detta avtal.

### 13. Olycksskydd m.m.

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Vidare skall hyresgästen i förekommande fall lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs

för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fodras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

#### 14. Skyltar m.m.

Hyresgästen äger först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt till disposition av fasad- eller annan yta för ljusreklam, annan skyltning eller uppsättande av antenn, parabol eller dylikt. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighets tillstånd som krävs (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. I hyran ingår plats för skyltar. Fastighetsägaren skall skriftligen godkänna skyltarnas utseende och storlek.

Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering skall Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen skall ersätta fastighetsägaren för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

#### 15. Ansvar för skador m.m.

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada i Lokalen såvida inte skadan orsakats av fastighetsägaren. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvarar även för all egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen. Hyresgästen skall också teckna glasförsäkring. Fastighetsägaren skall ha en fastighetsförsäkring.

Hyresgästen är ansvarig för all skada, som uppkommit i den förhyrda lokalen samt å installerat material.

Om fastighetsägaren blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom till följd av vårdslöshet eller underlåtenhet från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla fastighetsägaren skadelös.

Fastighetsägaren fritar sig från allt ansvar för skada av vad slag det må vara på hyresgästens fordon eller däri förvaltd egendom. Parkering av bilar, cyklar eller andra fordon får endast ske på därför anvisad plats.

#### 16. Ansvar för åtaganden m.m.

Om inte annat särskilt anges i Hyresavtalet gäller att om hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt detta Hyresavtal och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål äger fastighetsägaren rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.



#### 17. Låsanordningar

Hyresvärden ska utrusta fastigheten och hyresobjektet med Ytterdörr dörrautomatik backuppbatteridrift. Ytterdörr med kod, taggläsare och armbågsöppnare. Övriga dörrar gäller brandutlåtaget. Vid eventuella tillägg skall bekostas av hyresgästen. Se bilaga 6 och bilaga 7. Hyresvärden har rätt att inneha fastighetsskötarnyckel till hyresobjektet.

#### 18. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen ha bortfört sin egendom och städat lokalerna. Hyresgästen skall då även ha återställt lokalen i godtagbart skick med hänsyn tagen till hyresförhållandets längd, normalt slitage och hyresgästens verksamhet. Senast 6 månader innan avyttring skall hyresvärden hålla okulär besiktning.

Beträffande skyltar mm. se ovan punkten 14. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller egendom så som inredning och utrustning som hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om fastighetsägaren påfordrar det och tillfalla fastighetsägaren utan särskilt vederlag. Fastighetsägaren äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningsdagen för besiktning avseende detta.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger fastighetsägaren rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Fastighetsägaren äger härvid rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller kvittblivna denna på hyresgästens bekostnad.

Vidare äger fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, inkluderat förmögenhetsskada såsom hyresförlust.

#### 19. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrade verksamheter

Hyresgästen får inte utan fastighetsägares skriftliga medgivande överlåta hyresrätten enligt hyresavtalet och/eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand. (Dock får lägenheter hyras ut till "LSS kvalificerade" personer utan fastighetsägaren godkännande)

Hyresgästen får inte utan fastighetsägaren skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

#### 20. Pantsättning och inskrivning

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som Säkerhet.

Detta hyresavtal får inte inskrivas.

#### 21. Villkor för avtalets giltighet

Detta Hyresavtal gäller endast under förutsättning att fastighetsägaren /byggherren erhåller Laga kraftvunnet bygglov, startbesked samt förvärvar fastigheten.

Fastighetsägaren är skyldig att utan dröjsmål skriftligen informera Hyresgästen när detta villkor blivit uppfyllt. Har dessa villkor inte uppfyllts senast 2025-01-01 skall detta Hyresavtal omedelbart upphöra att gälla, (om inte parterna kommer till en annan överenskommelse) varvid eventuella

prestationer parterna utgivit återgå. För det fall Hyresavtalet upphör att gälla enligt denna punkt har ingen av parterna rätt till ersättning av något slag från den andra parten.

## 22. Ändringar och tillägg

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande hyresförhållandet har intagits i detta Hyresavtal. Utöver vad som där i anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med Hyresavtalets tillkomst.

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

Detta Hyresavtal, inklusive fullständiga bilagor, har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

## 23. Övrigt

Verksamheten åtagande avseende detta avtal upphör ej i det fall verksamheten p g a egna brister ej erhåller verksamhetstillstånd av IVO. verksamheten skall skyndsamt ansöka om tillstånd hos IVO

Underskrift, datum och förtydligande

.

Norrtälje

Fastighetsägare

Hyresgästen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Gränsdragningslista- Drift och underhåll**

Reglerar gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst avseende reparationer, underhåll, service och utbyte.  
 Om gränsdragningslistan strider mot bestämmelse i huvudavtalet eller andra bilagor gäller gränsdragningslistan.

**Förkortningar och benämningar**

**FA:** Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärd om ej annat anges

**HG:** Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen om ej annat anges

**Drift:** Åtgärder med ett Förväntat intervall på mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt

Drift innefattar mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

**Övrigt:** I de fall HG inte utför sina åtaganden har FÅ rätt att utföra dem på HG:s bekostnad. Generellt gäller att av HG installerad och / eller bekostad utrustning ansvarar HG för tillsyn, drift och underhåll samt utbyte. Skador som orsakas av HG bekostas av HG.

I de fall FÅ inte utför sina åtaganden har HG rätt att utföra dem på FÅ:s bekostnad, dock så skall HG i så fall informera FÅ innan ett sådant arbete påbörjas

**Felavhjälpande Underhåll (FUH):** Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå

Utförs normalt genom reparation eller byter

**Planerat underhåll (PUH):** Underhåll som planerat till tid, art och omfattning.

**NJA:** Ej tillämplig

	Ägare	Drift	FUH	PUH	Kommentar
<b>Utvändigt, fasad</b>					
1	Mark hårda ytor så som asfalt och steniläggning	FA	HG	FA	FA
2	Mark gräsytor, planteringar m.m.	FA	HG	HG	
3	Fasad & yttertak	FA	FA	FA	FA
4	Takbrunnar, taklucka, takfönster	FA	FA	FA	FA
5	Takavvattning	FA	HG	HG	FA
6	Trall eller plattor	FA	HG	HG	HG
7	Inhängnad, grindar och stängsel	FA	HG	HG	FA
8	Portar & dörrar i fasad (inkl glas)	FA	HG	HG	FA
9	Låsanordning till portar & dörrar i fasad	FA	HG	HG	FA
10	Fönster	FA	HG	HG	FA
11	Utvändig fönsterputsning		HG		
12	Postlåda	FA	HG	HG	HG
13	Parkeringsanläggningar, markering	FA	HG	HG	FA
14	El framdraget för elbil 2 parkeringsplatser	FA	HG	HG	FA
15	Beslysning (stolpar, markbelysning)	FA	HG	HG	FA
16	Utemöbler		HG	HG	
17	Snöröjning sandning, saltning	HG	HG	HG	HG
18	Beslysning vid entréer	FA	HG	HG	FA
<b>Invändigt</b>					
19	Glaspartier	FA	HG	HG	HG
20	Ytskikt (golv, väggar, tak)	FA	HG	HG	HG
21	Fästbeslag för gardin och draperiskenor	HG	HG	HG	HG
22	Fönster (inkl bäge, karm och vred)	FA	HG	HG	FA
23	Invändig fönsterputsning		HG		
24	Ev. persienner	HG	HG	HG	HG
25	Solavskärmning	HG	HG	HG	HG
26	Klädkrokar i kapprum & WC	FA	HG	HG	HG
27	Köksinredning (skåp, bänkar m.m.)	FA	HG	HG	HG
28	Vitvaror (diskmaskin industriell, 2 kyl, 2 frys, ugn, micro, spis)	FA	HG	HG	HG
29	Lös inredning tex kaffebruggare, micro o dyl	HG	HG	HG	HG
30	Fasta skåp tillhandahållet av FA	FA	HG	HG	HG
31	Invändiga dörrar	FA	HG	HG	HG
32	Hissar	FA	HG	HG	FA
33	Fönsterputsning		HG		
34	Trapphus slädning		HG		
<b>Invändiga lägenheter</b>					
35	Traverser, skenor, motorer	HG	HG	HG	HG
36	Glaspartier	FA	HG	HG	HG
37	Ytskikt (golv, väggar, tak)	FA	HG	HG	HG
38	Fästbeslag för gardin och draperiskenor	FA	HG	HG	HG
39	Fönster (inkl bäge, karm och vred)	FA	HG	HG	HG
40	Fasta skåp tillhandahållet av FA	FA	HG	HG	HG
41	Invändiga dörrar	FA	HG	HG	HG
42	Fönsterputsning		HG		
<b>VVS, VA</b>					
43	Diskbänksbeslag ink armaturer, kranar, blandare	FA	HG	HG	HG
44	Diskbänkar	FA	HG	HG	HG
45	Tvättmaskiner, torktumlare	FA	HG	HG	HG
46	Utslagsvask	FA	HG	HG	HG
47	Golvbrunnar	FA	HG	HG	HG
48	Resning avlopp och vattenlös ner till vattenlös innanför fasad		HG		
49	Avlopp		FA		orsakar HG stopp så bekostar HG
50	WC, Sanitetsporstin, tvättstall	FA	HG	HG	HG
<b>Värme</b>					
51	Värmeanläggning till förhyrd lokal	FA	HG	HG	FA
<b>Luftbehandling, kyla</b>					
52	Ventilationsanläggning till förhyrd lokal	FA	HG	HG	FA
53	Spisfläkt samt kofilter	FA	HG	HG	FA
54	Rengöring ventilationsdon	FA	HG	HG	HG
<b>EL</b>					
55	Beslysningsarmatur tillhandahållen av FA	FA	HG	HG	FA
56	Miljöbelysning	HG	HG	HG	HG
57	Dörrar / portautomatik	FA	HG	HG	HG
58	Elslutbleck, motorlös	FA	HG	HG	HG
59	Eluttag	FA	HG	HG	HG
60	Kanalisation för samtliga elankägningar	FA	HG	HG	HG
61	Beslysningsstyrning tillhörande förhyrd lokal	FA	HG	HG	HG
62	Anslutning av rörelsens maskiner och utrustning	HG	HG	HG	HG
63	El centralen	FA	HG	HG	FA
<b>Brandskydd</b>					
64	Myndighetskrav fastighet		FA	FA	FA
65	Myndighetskrav verksamhet (SBA etc)		HG	HG	HG
66	Brandlarm	FA	HG	HG	FA
67	Sprinkler anläggning	FA	FA	FA	FA
68	Serviceavtal brand och sprinkler		HG	HG	HG
69	Kvartal/månadsprovning/revisionsbesiktning		HG	HG	HG
70	Brandredskap fast installation	FA	FA	FA	FA

71	Brandredskap lös utrustning	HG	HG	HG	HG	
72	Nödbeslysning	FA	HG	HG	FA	
73	Utrymningsplaner	HG	HG	HG	HG	
74	Utrymningssskyltar	FA	HG	HG	HG	
75	Trycken, utrymningsvred	FA	HG	HG	HG	
	<b>Data, Tele, Tv</b>					
76	Kanalisation tele / data	FA	HG	HG	FA	
77	Datanät (mjukvara)	HG	HG	HG	HG	
78	Centralantenn, TV-mottagare	HG	HG	HG	HG	
79	Telefoner/televäxel	HG	HG	HG	HG	
80	Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
81						
82						
83	Abonnemang	HG	HG			
84						
	<b>Försäkringar</b>					
85	Fastighetsförsäkringar			ALIGGER	FA	
96	Verksamhetsförsäkringar			ALIGGER	HG	
87						
	<b>Myndighetsbesiktningar / lagkrav m.m.</b>					
88	El revision			FA		*
89	OVK			FA		*
90	Myndighetskrav fastighet - brand och sprinkler			FA		*
91	Energideklarationer			FA		
92	Hissar			FA		*

\* åtgärder som uppdragas vid antingen service besök eller myndighetsbesiktningar beroende på punkt / önskad åtgärd kan de antingen bekostas av HG eller FÄ utifrån vad som behövs åtgärdas och orsak till skada, exempelvis försämringskador av ålder eller utgående modeller bekostar FÄ utbyte och eller reparation m.m.

Hyresgäst:		Hyresvärd:	
xxx		xxx	
Datum		Datum	
Namn		Namn	