



Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Plats och tid	Konferensrum Rimbo tisdagen den 15 november 2022 kl. 15:00-16:30		
Justerare	Sverker Nyman (S)		
Justerings plats och tid	Kommunstyrelsekontorets kansli , 2022-11-21 12:00		
Underskrifter		Paragrafer	§62
	Sekreterare		
	Åsa Källander		
	Ordförande		
	Tommy Lundqvist (C)		
	Justerande		
	Sverker Nyman (S)		

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2022-11-15		
Datum då anslaget sätts upp	2022-11-21	Datum för anslags nedtagande	2022-12-13
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsekontorets kansli		
Underskrift	Åsa Källander		



Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

§62

Dnr TKN 2022-529

Godkännande av hyresavtal avseende ny förskola i Älmsta Beslut

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott föreslår:

Teknik- och klimatnämnden hemställer:

Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Barn- och utbildningskontoret (BoU) avseende en ny förskola för ca 100 barn i Älmsta. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Tranvik Hus AB avseende ny förskola i Älmsta. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med BoU och Tranvik hus AB.

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott beslutar för egen del att:

1. Tekniska kontoret får i uppdrag att göra redaktionella ändringar i tjänsteutlåtandet.
2. Tekniska kontoret får i uppdrag att tydliggöra i tjänsteutlåtandet att man kan frångå lokalförsörjningsplanen förutsatt att kommunstyrelsen godkänner detta

Sammanfattning av ärendet

Behovet av förskoleplatser har på senare år varit högre lokalt i Älmsta än i övriga orter i förskoleområdet. Älmsta tätort är strategiskt belägen på Vaddö och en viktig kommunikativ knutpunkt för kommuninvånarna. Barn- och utbildningskontoret har under perioder haft svårt att möta vårdnadshavares önskemål om en förskoleplats i Älmsta. För att i högre grad kunna tillgodose vårdnadshavares behov av förskoleplatser i Älmsta tätort, och för att samtidigt kunna frigöra välbehövlig yta för skoländamål på Elmsta skola, föreslås nya verksamhetslokaler hyras in långsiktigt av Tranvik hus AB för förskolans räkning.

Beslutsunderlag

Godkännande av hyresavtal avseende ny förskola i Älmsta
Bilaga 1 Internhyresavtal. Ny förskola Älmsta
Bilaga 2 Hyreskontrak Tranvik Hus AB

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Morgan Kjell Dahl (SD) meddelar att Sverigedemokraterna ej deltar i beslutet.



Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Yrkanden

Tommy Lundqvist (C) yrkar att teknik- och klimatnämndens arbetsutskott beslutar i enlighet med beslutsförslaget i tekniska kontorets tjänsteutlåtande i ärendet med tillägget att tekniska kontoret får i uppdrag att göra redaktionella ändringar i tjänsteutlåtandet.

Robert Lönnqvist (S) yrkar att man tillägger uppgifter i tjänsteutlåtandet i ärendet under rubriken Koppling till styrande dokument för att tydliggöra att man kan frånga lokalförsörjningsplanen förutsatt att kommunstyrelsen godkänner detta.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att teknik- och klimatnämndens arbetsutskott beslutar i enlighet med Tommy Lundqvists (C) yrkande och med Robert Lönnqvists (S) tilläggsyrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Barn- och utbildningskontoret

Paragrafen är justerad



Tekniska kontoret

Handläggare: Anna Rosendahl
Titel: Fastighetsförvaltare
E-post: Anna.rosendahl@norrtalje.se

Till: Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Godkännande av hyresavtal avseende ny förskola i Älmsta

Förslag till beslut

Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott föreslår:
Teknik- och klimatnämnden hemställer:

1. Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Barn- och utbildningskontoret (BoU) avseende en ny förskola för ca 100 barn i Älmsta.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Tranvik Hus AB avseende ny förskola i Älmsta
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med BoU och Tranvik hus AB

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Behovet av förskoleplatser har på senare år varit högre lokalt i Älmsta än i övriga orter i förskoleområdet. Älmsta tätort är strategiskt belägen på Vaddö och en viktig kommunikativ knutpunkt för kommuninvånarna. Barn- och utbildningskontoret har under perioder haft svårt att möta vårdnadshavares önskemål om en förskoleplats i Älmsta. För att i högre grad kunna tillgodose vårdnadshavares behov av förskoleplatser i Älmsta tätort, och för att samtidigt kunna frigöra välbehövlig yta för skoländamål på Elmsta skola, föreslås nya verksamhetslokaler hyras in långsiktigt av Tranvik hus AB för förskolans räkning.

Ärendet

Beskrivning

Tranvik hus AB har förvärvat en fastighet i direkt anslutning till Älmsta skola och kommer där uppföra en ny förskola med plats för cirka 100 barn.

En ny förskola i Älmsta innebär att utrymme i Elmsta skola kan friställas för annan verksamhet. Idag bedrivs förskoleverksamhet i del av Elmsta skola.

Hyresavtalet för ny förskola löper över 15 år och avser en färdig och komplett förskola som uppfyller samtliga idag gällande myndighetskrav avseende förskoleverksamhet. Även utemiljö inklusive lekutrustning är anpassad för nämnd verksamhet.

Nya förskolan i Älmsta beräknas stå färdig augusti 2023

Tekniska kontoret, barn- och utbildningskontoret och kommunstyrelsekontoret gör en gemensam bedömning att andra verksamhetslokaler för förskolan än de nuvarande ligger i kommunens och

kommuninvånarnas långsiktiga intressen. Ett långsiktigt hyresavtal ger barn- och utbildningskontoret bättre förutsättningar att möta såväl barn som vårdnadshavares behov i Älmsta tätort och öppnar dessutom upp för bättre möjligheter att utveckla lokalerna på Elmsta skola. Kommunstyrelsekontorets bedömning är att Älmsta tätort utgör ett viktigt nav för kommunens samhällsservice på Vaddö och att orten är långsiktigt viktig i kommunens arbete att stödja och utveckla kommuninvånarnas förutsättningar för att bo och verka på landsbygden.

Lagkrav

Enligt 8 kap. 12 § skollagen är det hemkommunens ansvar att erbjuda förskola till alla barn vars vårdnadshavare önskar det.

Koppling till gällande styrdokument

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Genom detta hyresavtal ökar kommunens hyreskostnad med 2 075 000 kronor per år (Kallhyra) Ett internt hyresavtal mellan Tekniska kontoret och BoU tecknas enligt självkostnadsprincipen. Hyra för BoU uppgår till 2 411 000 kronor per år (Varmhyra)

Behovet av förskoleplatser i området är stort och BoU har gjort bedömningen av att ingå detta hyresavtal för att säkerställa antalet förskoleplatser i området. Samtidigt frigörs yta i Elmsta skola för annan eller utökad befintlig verksamhet när förskoleverksamheten flyttar till nya anpassade lokaler.

Förvaltningens analys och slutsatser

Behovet av förskoleplatser i området är stort och BoU har gjort bedömningen av att ingå detta hyresavtal för att utöka antalet förskoleplatser i området. Samtidigt frigörs yta i Elmsta skola för annan eller utökad befintlig verksamhet när förskoleverksamheten flyttar till nya anpassade lokaler.

Tidplaner

TKN	221120
KS	221205

Linda Edgren
Teknisk direktör
Tekniska kontoret

Per Hallsten
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilagor

- Bilaga 1: Internhyresavtal mellan Teknisk kontoret – Barn- och ungdomskontoret
Bilaga 2: Hyresavtal mellan Teknisk kontoret - Tranvik hus AB

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Barn- och utbildningskontoret

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje kommun, Fastighetsavdelningen	212000-0217

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje kommun, Barn och Utbildning	212000-0217

Aviseringsadress
Box 800, 761 28 Norrtälje

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Norrtälje	Älmsta 3:32	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Lärarevägen 1		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Förskola

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2023-08-01	2038-07-31

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

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

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med år 36 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga 1

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Förskola		830				
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

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

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

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

12. Fastighetsskatt

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

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
VA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation	<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 pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (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 fastighetskatt 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

482 11 02-3

BankGiro nr

5281-7004

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 2

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

Allmänna och gemensamma utrymmen

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

Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

Hyresvärden Hyresgästen bekostar erforderlig 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 utflyttning 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 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 2

30. Myndighetskrav m.m.

Hyresvärden Hyresgästen

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

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

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

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

Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

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

Bilaga

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

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, bågar och foder.

35. Låsanordningar

Hyresvärden Hyresgästen

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

**36. Återställande vid
avflyttning**

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

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt 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**

Internhyran för internhyresavtalet regleras årligen enligt prisuppräkning för internhyra i

Bilaga

fastställd budget. Preliminär hyreskalkyl bifogas avtalet

Bilaga

3

Gränsdragningslista för interna hyreskontrakt fr 2022-10-18

Bilaga

2

Grovsopor ingår ej i avfallshanteringen utan åligger hyresgästen att ombesörja och bekosta

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

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 Norrtälje 2022-	Ort/datum Norrtälje 2022-
Hyresvärdens namn Norrtälje kommun Fastighetsavdelningen	Hyresgästens namn Norrtälje kommun Barn och Utbildning
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

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.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Preliminär Hyreskalkyl (interna avtal)

Objekt **lmsta nya förskola**
Kvm **1650**

Datum	2022-10-18
Avtal	Prel hyresavtal
Objekt nr	xx
Objekt	xx
Bokfört värde	
Internränta	1,50% (ränta 2023)
Yta m ² (BRA)	830

Kostnader (uppd.220920)	Kr/m ²
Underhåll (100)	100,00 kr
Drift (70)	80,00 kr
Media (200)	200,00 kr
Admin (105)	25,00 kr

Komponent nr	Komponent namn	100%	Kostnad	Avskrivningsår	Avskrivningskostnad/år	Räntekostnad/år
1 (60)	Stomme, grund, innerväggar mm	55%	- kr	60	- kr	- kr
2 (15)	Storkök	0%	- kr	15	- kr	- kr
3 (40)	El, VS	21%	- kr	40	- kr	- kr
4 (40)	Fasad, Yttertak, Fönster	10%	- kr	40	- kr	- kr
5 (20)	Ventilation, S&Ö, Hiss	6%	- kr	20	- kr	- kr
6 (10)	Inre ytskikt, HG-anpassningar	3%	- kr	10	- kr	- kr
7 (40)	Restpost	5%	- kr	40	- kr	- kr
Summa kapitaltjänstkostnad					- kr	- kr

Kostnader som inte ingår:

Data, tele, lås, larm

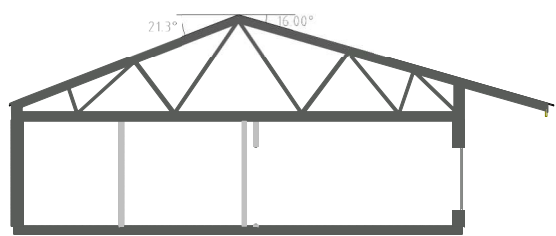
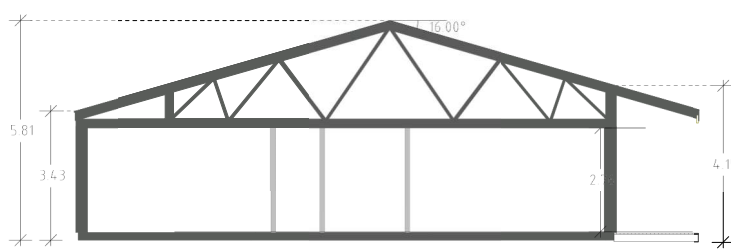
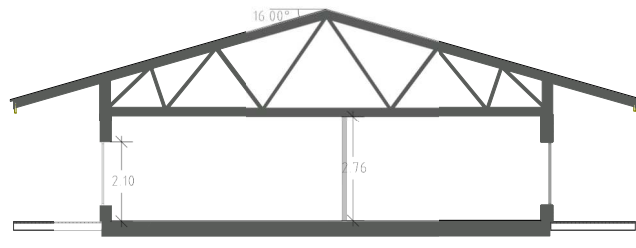
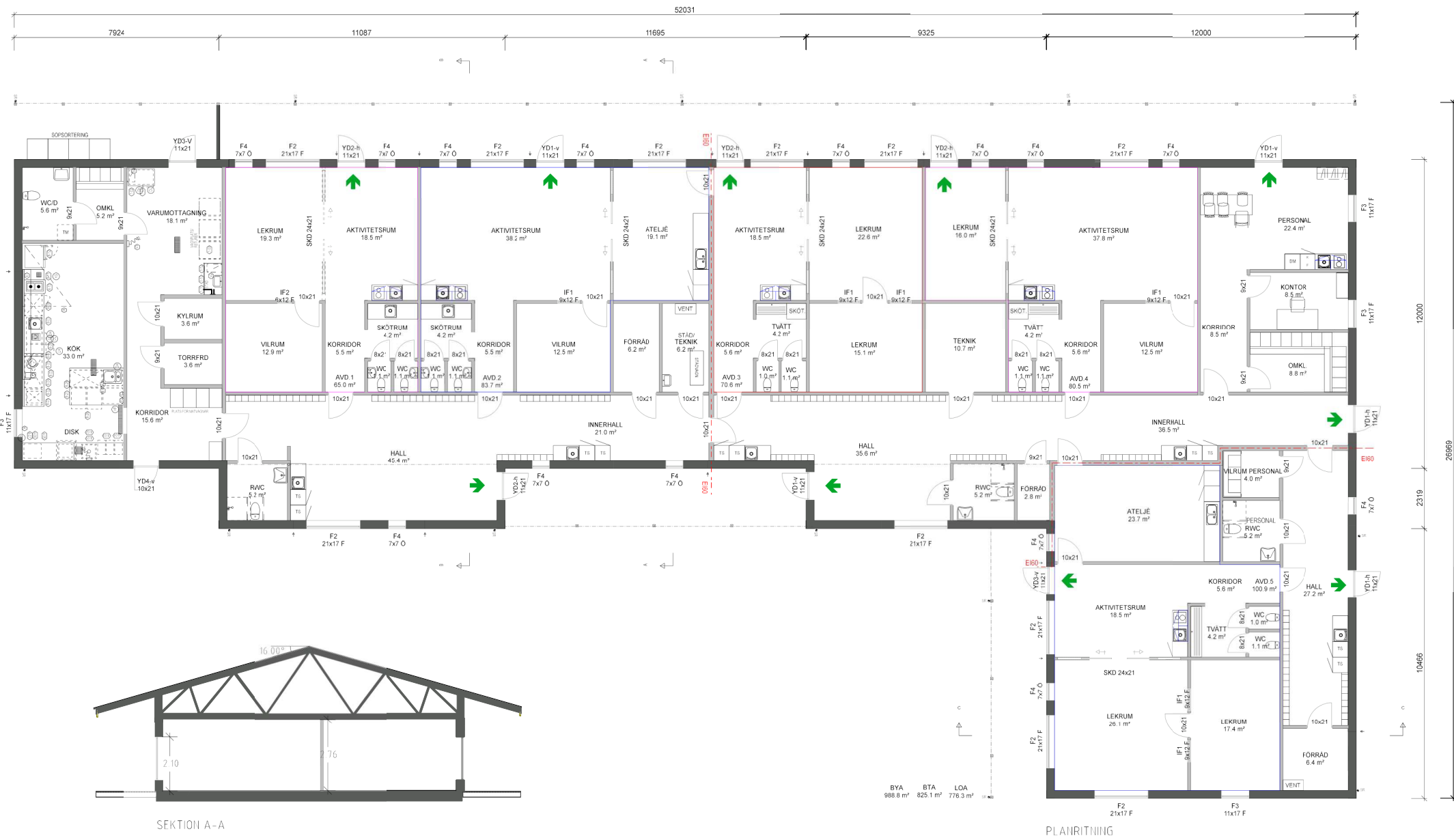
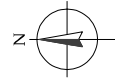
Inredning och utrustning

Städning

Se gränsdragningslista förvaltning och i förekommande fall gränsdragningsprojekt

Förvaltare: Anna Rosendahl

Underhåll	83 000 kr
Driftkostnader	66 400 kr
Media	166 000 kr
Admin	20 750 kr
<i>Ev.arrende, inhyresavtal etc.</i>	2 075 000 kr
Summa kostnader/år	2 411 150 kr
Kostnad kr/kvm	2 905 kr



BYA 988.8 m²
 BTA 825.1 m²
 LOA 776.3 m²

PLANRITNING

G	Kokstusning	2022-10-10	Tina
F	Teknik, frd m m	2022-10-06	Tina
E	Teknik, frd m m	2022-09-30	Tina
D	Spiegelvand lång huskropp m	2022-09-29	Tina
C	Byggnad 10m kortare (nedre)	2022-05-16	Tina
B	Byggnad 2dm längre (k�k)	2022-05-03	Tina
A	Dörr omst	2022-05-03	Tina

RET	ART	ÄRRIGEN AVSER	DATUM	SGR
BYGGLOVSHANDLING				
�LHSTA 3 32, NORRTÄLJE KOMMUN NORRTÄLJE KOMMUN				
 TRANYIK		079-322 86 77 Box 11 362 21 H�nsle www.tranyik.org		
RET AVSEER AV TINA STORH		NAMN ADRARE ANSVARS		
DATUM 2022-04-13				
HYBYGGIATION AV FÖRSKOLA PLANRITNING SEKTIONER				
SKALA	FORBER	RET		
1:100[A1]	A-40.1-101	G		

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR INTERNA VERKSAMHETER NORRTÄLJE KOMMUN

Rev datum 2022-10-18

HV = Hyresvärd
HG = Hyresgäst/verksamhet
Definitioner

Tillsyn : åtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Drift & skötsel : vård jämlikt 12 kap jordabalken (hyreslagen) av lokalen jämte i förekommande fall inredning och utrustning tillhandahållt av hyresvärden. Exempel på vård är städning ,invändig fönsterputs ,olja parkettgolv ,renhållning av golv väggar och tak i lokalen .

Reparation, underhåll & utbyte : åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Reinvestering : Avses utbyte av uttjänta/avskrivna byggnadsdelar, system och system-komponenter i sin helhet och i syfte att bibehålla eller öka fastighetens värde. (Tas ej upp i gränsdragningslistan då det genererar nya avtalsvillkor)

Investering: Nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av fastighet, lokal eller utrustning/inredning. (Tas ej upp i gränsdragningslistan då det genererar nytt avtal)

Specifikationer enligt nedan omfattar i huvudsak endast de arbetsuppgifter som kan vara gränsfall och innebära tolkningsproblem	Tillsyn	Drift/skötsel	Rep/underhåll/utbyte
Media Leverans EI, Värme, Vatten & avlopp.	HV	HV	HV
Sophämtning	HG	HV	HV
Städning	HG	HG	HG
Verksamhets förändring	HG	HG	HG
Verksamhets service	HG	HG	HG
Fastighetsförsäkring	HV	HV	HV
Inventarieförsäkring	HG	HG	HG
Fastighetsskötsel Byggnad	HV	HV	HV
Fastighetsskötsel Installationer	HV	HV	HV
Fastighetsskötsel Tomtarbeten sommar	HV	HV	HV
Fastighetsskötsel Tomtarbeten vinter	HV	HV	HV
Fastighetsskötsel Tomt Lekturstationär	HV	HV	HV
Åverkan/skadegörelse Utvändigt Byggnad & tomtmark	HV	HV	HV
Åverkan/skadegörelse Invändigt	HG	HG	HV
Långtidsplanerat Underhåll Byggnad	HV	HV	HV
Långtidsplanerat Underhåll Installationer	HV	HV	HV
Långtidsplanerat Underhåll Tomt	HV	HV	HV
Fastighetsskötsel Tomtarbeten vinter	HV	HV	HV
Långtidsplanerat Underhåll Tomt Lekturstationär	HV	HV	HV
Rondering/Bevakning	HG	HG	HG
Arbetsmiljöåtgärder pga Byggnaden	HV	HV	HV
Arbetsmiljöåtgärder pga Verksamheten	HG	HG	HG
Myndighetskrav pga. Verksamheten	HG	HG	HG
Myndighetskrav på fastigheten	HV	HV	HV
Brandskyddsutrustning fastigheten	HV	HV	HV

Brandkyddsutrustning verksamheten	HG	HG	HG
Brandlarm	HV	HV	HV
Brandlarms uttryckningar orsakat av HG/verksamheten	HG	HG	HG
Driftlarm	HV	HV	HV
Inbrottslarm, inbrottsskador	HG	HG	HV
Inbrottslarm, uttryckningar av väktare.	HG	HG	HG
Boende Trygghetslarm Installation & drift	HG	HV	HV
Låssystem/nycklar	HV	HV	HV
Låssystem/nycklar extra nycklar & utbyte av lås orsakat av HG	HG	HG	HG
Lösa inventarier	HG	HG	HG
Utvändig skötsel, renhållning och städning av hårdgjorda ytor, gräs- och planteringsytor inom tomtmark	HV	HV	HV
Manuell snöskottning, sandning och sopning	HV	HV	HV
parkeringsanläggningar	HV	HV	HV
Ansvar för erforderlig snöskottning av tak	HV	HV	HV
Upplåsning och låsning av entrédörrar	HG	HG	HG
trädgårdsanläggningar/buskar, träd o d	HV	HV	HV
Fönsterputs	HG	HG	HG
Kontroll och stängning av fönster	HG	HG	HG
Kontroll och släckning av belysning	HG	HG	HG
Byte av glödlampor, lysrör och glimtändare, endast allmän belysning	HV	HV	HV
Interna och externa matttransporter	HG	HG	HG
Tillsyn och kontroll av storköksutrustning	HG	HV	HV
Hissa och hala flagga	HG	HG	HG
Utrustning och inventarier som används i undervisning t ex slöjd och hemkunskap	HG	HG	HG
Reparation av möbler och övriga lösa inventarier	HG	HG	HG
Möblering av lokaler	HG	HG	HG
Reparation och målning av skolbänkar	HG	HG	HG
Reparation och målning av slöjdbänkar	HG	HG	HG
Reparation av fasta gymnastikredskap	HV	HV	HV
Reparation av lösa gymnastikredskap	HG	HG	HG
Emottagning av skriftlig och muntlig felanmälan	HV	HV	HV
Ansvar för rätt temperatur och luftkvalitet i respektive lokal	HV	HV	HV
Service och assistans till i verksamheten anställda	HG	HG	HG
Kontorsgöromål, typ kopiering, stencilering, etc.	HG	HG	HG
Skötsel av blommor och blomlådor, invändigt	HG	HG	HG
Reparation, utbyte av utrustning som är inhandlad av verksamheten	HG	HG	HG

OMRÅDE MARK	Tillsyn	Drift/skötsel	Rep/underhåll/utbyte
Anläggningar ,mark inomtomtgräns			

bollplaner	HG	HV	HV
idrottsbanor	HG	HV	HV
Parkerings bevakning	HG	HG	HG
parkeringsanläggningar	HG	HV	HV
skridskobanor inkl sarg	HG	HG	HG
tennisbanor	HG	HG	HV
trädgårdsanläggningar/buskar, träd o d	HV	HV	HV
växthus/trädgårdsland	HG	HG	HG
Byggda delar, mark inom tomtgräns			
bassänger, sim	HV	HV	HV
broar	HV	HV	HV
brunnar	HV	HV	HV
bryggor	HV	HV	HV
dammar	HV	HV	HV
fontäner	HV	HV	HV
fundament	HV	HV	HV
kulvertar	HV	HV	HV
läktare	HG	HV	HV
murar	HV	HV	HV
ramper	HV	HV	HV
trappor	HV	HV	HV
Överbyggnader, mark inom tomtgräns			
beklädnader	HV	HV	HV
beläggningar	HV	HV	HV
buskar	HV	HV	HV
gräsytor	HV	HV	HV
kantstöd	HV	HV	HV
planteringar	HV	HV	HV
plattbeläggningar	HV	HV	HV
stenbeläggningar	HV	HV	HV
träd	HV	HV	HV
trädstöd	HV	HV	HV
Kompletteringar, mark inom tomtgräns			
belysningsstolpar, master	HV	HV	HV
blomlådor	HG	HG	HG

brevlådor	HG	HV	HV
cykelställ	HG	HV	HV
eluttag för bilvärmare	HG	HV	HV
flaggstänger inkl beslag och linor	HV	HV	HV
flaggor	HG	HG	HG
fotbollsmål, fasta	HV	HV	HV
fotbollsmål lösa	HG	HG	HG
grindar	HV	HV	HV
idrottsanordningar, stationära/fast	HV	HV	HV
idrottsanläggningar lösa	HG	HG	HG
julgranar, midsommar stång	HG	HG	HG
konstnärlig utsmyckning, stationär	HV	HV	HV
lekanordningar, stationär	HV	HV	HV
lekanordningar, lösa	HG	HG	HG
linjemarkering/platsmarkering för bilar	HV	HV	HV
orienteringstavlor för bilar (endast 1:a omgången vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
papperskorgar, stationära	HV	HV	HV
piskställning	HV	HV	HV
regnskydd	HV	HV	HV
sandlåda för fastighetens drift	HV	HV	HV
skyltar: hänvisningsskyltar (endast 1:a omgången vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
skyltar Fastigheten	HV	HV	HV
skyltar Verksamheten	HG	HG	HG
skyltar trafik	HV	HV	HV
skärmar	HV	HV	HV
skärmtak	HV	HV	HV
soffor, stationära	HV	HV	HV
sopkärl	HG	HV	HV
spaljéer	HV	HV	HV
staket, stängsel	HV	HV	HV
torkställning	HV	HV	HV
trafikspeglar	HV	HV	HV
trädgårdsbänkar, -bord, stationära	HV	HV	HV
trädgårdsmöbler, utemöbler	HG	HG	HG
OMRÅDE BYGGNAD	Tillsyn	Drift/skötsel	Rep/underhåll/utbyte
Hus			
väggar, hus	HV	HV	HV

bjälklag, hus	HV	HV	HV
trappor, hus	HV	HV	HV
yttertak, hus	HV	HV	HV
Huskompletteringar, hus			
anordningar för takavvattning	HV	HV	HV
avvisare, utvändiga	HV	HV	HV
baldakiner	HV	HV	HV
balkonger	HG	HV	HV
balkongfronter, - räcken	HG	HV	HV
balkonglådor	HG	HG	HG
balkongskärmar	HV	HV	HV
bassänger	HV	HV	HV
brandstegar, utvändiga	HV	HV	HV
fasadskyltar, fastigheten (t ex adress, gatunummer)	HV	HV	HV
fasadskyltar, nyttjaren	HG	HG	HG
fönsterputsbryggor	HV	HV	HV
lastkajer	HV	HV	HV
master	HV	HV	HV
pumpgropar	HV	HV	HV
ramper, utvändiga	HV	HV	HV
rännor, stationära	HV	HV	HV
skorstenar	HV	HV	HV
skärmtak	HV	HV	HV
snöräcken	HV	HV	HV
sopnedkast	HV	HV	HV
stegar, stationära, utvändiga	HV	HV	HV
stuprör	HV	HV	HV
takbryggor	HV	HV	HV
takfotsräcken	HV	HV	HV
takrännor	HV	HV	HV
takupbyggnader	HV	HV	HV
trafikspeglar	HV	HV	HV
Antenner /Paraboler	HG	HG	HG
Radio /TV	HG	HG	HG
Öppningar, hus			
brevinkast	HV	HV	HV

dörrar	HV	HV	HV
Klämskydd ytterdörrar	HV	HV	HV
dörrar och fronter till hisschakt	HV	HV	HV
dörrstoppare	HV	HV	HV
dörröppnare och dörrstängare inkl automatik	HV	HV	HV
entrépartier för butiksfasader	HV	HV	HV
fästbeslag för gardin- och draperiskenor	HV	HV	HV
fönster	HV	HV	HV
fönsterbänkar	HV	HV	HV
fönsterdörrar	HV	HV	HV
fönsterhållare	HV	HV	HV
galler	HV	HV	HV
gardiner	HG	HG	HG
grindar	HV	HV	HV
insynsskydd för fönster, stationära	HV	HV	HV
jalusier	HV	HV	HV
kastskydd för fönster	HV	HV	HV
lanterniner	HV	HV	HV
ljuskupoler	HV	HV	HV
luckor	HV	HV	HV
lås, låscylindrar inkl nycklar (endast 1:a omgången nycklar vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
Passerkort (programmering)	HV	HV	HV
markiser	HG	HG	HG
mörkläggningsgardiner	HG	HG	HG
mörkläggningsridåer inkl automatik	HG	HG	HG
persienner	HG	HG	HG
portar	HV	HV	HV
räcken till fönsterdörrar	HV	HV	HV
solavskärmningar, solskydd	HG	HG	HG
säkerhetsfönster	HV	HV	HV
takfönster	HV	HV	HV
takluckor	HV	HV	HV
vikdörrar	HV	HV	HV
Golvtytor, inomhus			
golveläggningar	HV	HV	HV
golvtrellar	HV	HV	HV
socklar	HV	HV	HV

textilmattor, heltäckande, tillhörande golvkonstruktion	HV	HV	HV
textilmattor, heltäckande på färdig golvbeläggning, lösa	HG	HG	HG
textilmattor, övriga, lösa	HG	HG	HG
ytskikt, golv	HV	HV	HV
Väggytor, inomhus			
beklädnader	HV	HV	HV
Fastmonterade ljudabsorbenter	HV	HV	HV
paneler	HV	HV	HV
projektionsdukar	HG	HG	HG
projektionsytor, direkt på vägg	HV	HV	HV
tavelkrokar	HG	HG	HG
tavellister, upphängningsanordning	HV	HV	HV
ytskikt, väggar	HV	HV	HV
Takytor, inomhus			
innertaksbeklädnader	HV	HV	HV
Fast monterade ljudabsorbenter	HV	HV	HV
taklister	HV	HV	HV
undertak med tillhörande upphängningsanordningar	HV	HV	HV
ytskikt, innertak	HV	HV	HV
Rumskompletteringar, allmänt			
Fasta brandredskap, avsedd för fastighetens allmänna skydd	HV	HV	HV
Orienteringsplaner/ utrymningsplaner för brand	HG	HG	HG
Lösa brandredskap, brandfilter, punktskydd t ex i anslutning till brandfarlig utrustning	HG	HG	HG
Lösa brandsläckare ansvar för periodisk kontroll och fyllningar	HG	HG	HG
Lösa brandsläckare ansvar för daglig kontroll	HG	HG	HG
dokumentförstörare	HG	HG	HG
gångbryggor, inomhus	HV	HV	HV
handledare	HV	HV	HV
konvektorskärmar, stationära	HV	HV	HV
köräcken	HV	HV	HV
ledstänger	HV	HV	HV
radiatorskärmar, stationära	HV	HV	HV
räcken	HV	HV	HV
skyltar: hänvisningsskyltar, entré-, hiss-, korridorsskyltar,	HV	HV	HV

uppgångstabläer, inkl skylthållare (endast 1:a omg. vid ny och ombyggnad)	HV	HV	HV
skyltar: lägesskyltar för verksamheten	HG	HG	HG
skyltar: rumsnummerskyltar och apparatskyltar för fastighetens drift inkl skylthållare	HV	HV	HV
skyltar: rumskyltar för brukarens verksamhet inkl skylthållare inkl personnamnskomponenter	HG	HG	HG
skyltar: till utrustning	HG	HG	HG
stegar, stationära, invändiga	HV	HV	HV
anslagstavlor	HG	HG	HG
askkoppar	HG	HG	HG
blombord, blomlådor, stationära, exkl. växter	HG	HG	HG
blombord, blomkrukor, blombord, lösa	HG	HG	HG
elevskåp	HG	HG	HG
kapphyllor, fasta	HV	HV	HV
kapphyllor, lösa	HG	HG	HG
klädkrokar	HV	HV	HV
receptionsdiskar, stationära	HV	HV	HV
skrapgaller	HV	HV	HV
speglar	HV	HV	HV
torkmattor stationära	HV	HV	HV
sittbänkar, lösa	HG	HG	HG
värdeskåp	HG	HG	HG
väskhyllor i kapprum	HV	HV	HV
Barngrindar (fsk)	HG	HG	HG
Klämskydd	HG	HG	HV
Träslöjdsutrustning	HG	HG	HG
Rumskompletteringar, driftsutrymmen			
centrifuger i städcentraler	HV	HV	HV
gummimattor, isolerade	HV	HV	HV
hyllor	HV	HV	HV
klädkrokar	HV	HV	HV
magnettavlor	HV	HV	HV
manöverbord, - pulpeter, - paneler för fastighetens drift	HV	HV	HV
materialställ	HV	HV	HV
Nyckelskåp för fastighetsdrift	HV	HV	HV
sopkärl	HV	HV	HV
sopkomprimator	HV	HV	HV

sopsäcksställ	HV	HV	HV
stegar	HV	HV	HV
säckhållare	HV	HV	HV
torkskåp i städcentraler	HV	HV	HV
tvättmaskiner & tumlare i städcentraler	HV	HV	HV
verktygsskåp	HV	HV	HV
Rumskomplettering, kök o d			
Storköksutrustning stationär fast installerad.	HG	HV	HV
Vitvaror	HG	HG	HV
arbetsbänkar	HV	HV	HV
automater för drycker, mat, cigaretter etc.	HG	HG	HG
bar-, serverings- o utlämningsdiskar, inkl luckor, räcken, montrar, flaskkylar, kylmöbler, värmerier, värmehållar	HV	HV	HV
bardiskar etc., tillbehör till dessa såsom kantiner, dispensrar, korgvagnar etc.	HG	HG	HG
bord, stolar i kök, matsalar etc.	HG	HG	HG
brickinlämningsbanor	HV	HV	HV
brickupsamlingsvagnar, avdukningsstationer	HG	HG	HG
bänkspisar, fast anslutna	HV	HV	HV
diskbänksbeslag, underreden och skåp	HV	HV	HV
diskmaskiner med tillbehör	HV	HV	HV
draghuvar, imkåpor	HV	HV	HV
grillutrustning såsom stekhållar, värmerier, fritöser, kylar	HV	HV	HV
handdukshängare	HV	HV	HV
hushållspappershållare	HV	HV	HV
hyllor, hyllställningar	HV	HV	HV
kaffebryggare i storkök, fast ansluten	HV	HV	HV
kaffebryggare, övriga	HG	HG	HG
kassaapparater	HG	HG	HG
kokplattor, fast anslutna	HV	HV	HV
kyl-, avsvältnings- och frysskåp	HV	HV	HV
köksfläktar	HV	HV	HV
hushållsmaskiner såsom hushållsassistenten, elvispar, bröd- och grönsaksskärare, brödrostar, portionsvägar etc.	HG	HG	HG
Stationära köksmaskiner, såsom blandningsmaskiner, grönsaksskärningsmaskiner, hetluftsgnarna, kokgrytor, kokskåp, kok och stekautomater, skalningsmaskiner, stekbord, stekskåp, inkl bleck, vattenbad, vägar, uppskivningsmaskiner (endast 1:a omg. bleck vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
köräcken	HV	HV	HV

matboxskåp	HV	HV	HV
mathissar	HV	HV	HV
skåp	HV	HV	HV
spisar	HV	HV	HV
transportvagnar, kantiner	HG	HG	HG
ugnar, inkl bleck (endast 1:a omg. vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
värmeplattor/fast	HV	HV	HV
värmeplattor/lösa	HG	HG	HG
bleck vid ny- och ombyggnad värmeplattor	HV	HV	HV
värmeskåp, inkl bleck/fast (endast 1:a omg. vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
Värmevagnar	HG	HG	HG
värmeskåp, inkl bleck/lösa	HG	HG	HG
Rumskomplettering, hygienrum			
armstöd	HV	HV	HV
badkar	HV	HV	HV
badrumsskåp	HV	HV	HV
bastuaggregat	HV	HV	HV
bastuinredning	HV	HV	HV
behållare för handdukar och muggar	HV	HV	HV
desinfektionslösningsautomater	HV	HV	HV
duschdraperier	HG	HG	HG
fotstöd	HV	HV	HV
fästbeslag till duschdraperier	HV	HV	HV
golvrallar	HV	HV	HV
handduksautomater	HV	HV	HV
handdukshängare	HV	HV	HV
handdukshållare	HV	HV	HV
handtorkar, eldrivna	HV	HV	HV
hårtorkar, stationära	HV	HV	HV
hyllor	HV	HV	HV
klädkrokar	HV	HV	HV
lavar	HV	HV	HV
liggbänkar, vilbänkar, sittbänkar/lösa	HG	HG	HG
papperskorgar för handdukar och muggar	HV	HV	HV
sanitetspåshållare	HV	HV	HV
sittskyddsautomater	HV	HV	HV

skydd för bastuaggregat	HV	HV	HV
skåp, stationära	HV	HV	HV
skärmväggar lösa	HG	HG	HG
skötbord	HG	HG	HG
spegel	HV	HV	HV
spolbänkar	HV	HV	HV
stödhandtag	HV	HV	HV
toalettborstar med borstställ	HG	HG	HG
toalettpappershållare	HV	HV	HV
toaletstolar	HV	HV	HV
torkskåp	HV	HV	HV
tvåautomater	HV	HV	HV
tvättrännor	HV	HV	HV
tvättställ	HV	HV	HV
uppsamlingskär i toaletterum	HV	HV	HV
urinaler	HV	HV	HV
värdeskåp	HG	HG	HG
värmeslingor	HV	HV	HV
väskhyllor	HV	HV	HV
Rumskomplettering, tvättrum			
arbetsbänkar	HV	HV	HV
berednings- och förrådstankar för tvättmedel	HV	HV	HV
centrifuger	HV	HV	HV
golvrallar	HV	HV	HV
lakanssträckare	HV	HV	HV
manglar	HV	HV	HV
spolbänkar	HV	HV	HV
strykbord	HV	HV	HV
strykmaskiner	HV	HV	HV
torkfläktar	HV	HV	HV
torkhissar	HV	HV	HV
torkskåp	HV	HV	HV
torkställ	HV	HV	HV
torktumlare	HV	HV	HV
tvättgodsvagnar	HV	HV	HV
tvättmaskiner	HV	HV	HV
tvättmaskiner, lokalvård	HV	HV	HV

Skyddsrum inkl utrustning VA, VVS			
distansskyltar	HV	HV	HV
klimatrum – utrymmen med särskilda klimatkrav, ej avgränsade av byggnadskonstruktion (i regel prefabricerade element) t ex kylrum, fryssrum, odlingsrum	HV	HV	HV
klimatskåp – utrymmen med särskilda klimatkrav ej avgränsade av byggnadskonstruktioner t ex kyl-, värme- och torkskåp, fryssboxar och frysskåp	HV	HV	HV
Vatten, avlopp			
avloppsanläggningar	HV	HV	HV
avloppsreningsanläggningar	HV	HV	HV
avloppsstopp orsakat av verksamheten	HG	HG	HG
avskiljare för bensin, fett, sand	HV	HV	HV
bevattningsanläggningar	HV	HV	HV
Brandposter stationära	HV	HV	HV
Brandsläckningssystem stationära	HV	HV	HV
dag- och spillvattenanläggningar	HV	HV	HV
diskbänksbeslag, kök o d armaturer	HV	HV	HV
diskmaskiner i kök o d	HV	HV	HV
dragskåp, inkl lab-trattar och armaturer	HG	HG	HG
dricksfontäner	HV	HV	HV
golvbrunnar	HG	HG	HV
högtrycksanläggning, ej stationär	HG	HG	HG
hydroforer	HV	HV	HV
lab-armaturer	HV	HV	HV
lab-avlopp, inkl vattenlås	HV	HV	HV
Nödduschar stationära	HV	HV	HV
sanitetsanläggningar	HV	HV	HV
spolslangar (endast 1:a omg. vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
sprinkleranläggningar	HV	HV	HV
takbrunnar	HV	HV	HV
tappvattenanläggningar	HV	HV	HV
tryckstegringsanläggningar	HV	HV	HV
tvättrännor	HV	HV	HV
utslagsbackar, lab-vaskar, ingående i lab-inredning	HV	HV	HV
utslagsbackar, övriga	HV	HV	HV
varmvattenberedare	HV	HV	HV
ögon duschar stationära	HV	HV	HV

Gas, tryckluft			
gasanläggningar, inkl armaturer, central försörjning	HV	HV	HV
gaspåfyllning	HG	HG	HG
gasapparater och gasbehållare, ej central försörjning	HG	HG	HG
gasspisar	HV	HV	HV
gasolanläggningar	HG	HG	HG
gasvarnare	HV	HV	HV
sprutboxar	HG	HG	HG
tryckluftsanläggningar, central försörjning	HV	HV	HV
tryckluftskompressorer, lokala	HG	HG	HG
Kyla			
frysanläggningar F	HV	HV	HV
kyla i luftbehandlingsanläggningar, central försörjning F	HV	HV	HV
kylaggregat, units, lokala (ej anslutna till fastighetens centrala kyl eller luftbehandlingsanläggning)	HV	HV	HV
kylaggregat, flyttbara	HG	HG	HG
kylanläggningar	HV	HV	HV
kyl- och frysskåp	HV	HV	HV
köldmediesystem	HV	HV	HV
Värme			
bränslebehållare, -tankar	HV	HV	HV
centralvärmeanläggningar	HV	HV	HV
luftvärmare	HV	HV	HV
markvärmeanläggningar	HV	HV	HV
primärvärmevattensystem	HV	HV	HV
sekundärvärmevattensystem	HV	HV	HV
skorstenar, värme	HV	HV	HV
stoffavskiljare	HV	HV	HV
snösmältningsanläggningar	HV	HV	HV
värme i luftbehandlingsanläggningar	HV	HV	HV
värmeackumulatorsystem	HV	HV	HV
värmeanläggningar	HV	HV	HV
värmecentraler	HV	HV	HV
värmeslingor	HV	HV	HV
värmeslingor i mark	HV	HV	HV
värmeslingor i växthus	HV	HV	HV

värmeväxlare	HV	HV	HV
värmeåtervinningssystem	HV	HV	HV
Luftbehandling			
anläggningar för till- och frånluft inkl filter, värme-, kyl- och befuktningssystem	HV	HV	HV
arbetskåp, ventilerade	HG	HG	HG
befuktningssystem, ej stationära	HG	HG	HG
dragskåp, draghuvar i lab	HG	HG	HG
fläktar, ej stationära	HG	HG	HG
imkåpor	HV	HV	HV
luftbehandlingsanläggningar, central försörjning	HV	HV	HV
Luftrenare och komfortkylaggregat, ej stationära	HG	HG	HG
värmeåtervinningssystem	HV	HV	HV
skorstens, luftbehandling	HV	HV	HV
skyddsrumssystem, -don	HV	HV	HV
utsug vid utrustning (t ex i slöjdsalar)	HG	HG	HG
tömning av spånutsug	HG	HG	HG
spånugsug	HG	HG	HG
dragskåp	HG	HG	HG
EI			
kanalisation för samtliga el-anläggningar	HV	HV	HV
kanalisation för verksamhetsmaskiner framdragen till väggfast brytare	HV	HV	HV
kanalisation för verksamhetsmaskiner från brytare till resp. maskin	HG	HG	HG
Belysning, värme, motordrift			
belysningsanläggningar, mark	HV	HV	HV
belysningsarmaturer för allmänbelysning, belysningsarmaturer för skrivtavlor, anslagstavlor, hänvisningsskyltar o d	HV	HV	HV
Allmän belysningsarmaturer, stationära	HV	HV	HV
belysningsarmaturer för platsbelysning såsom arbetslampor, bordslampor, golvlampor, sänglampor, armaturer för belysning av inredning t ex bokhyllbelysning	HG	HG	HG
belysningsarmaturer för belysning konstnärlig utsmyckning (endast 1:a omg. vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
belysningsarmaturer för scener o d centraler	HV	HV	HV
elinstallation i lab-inredning	HV	HV	HV
eluttag	HV	HV	HV
eluttag för bilvärmare	HV	HV	HV
elvärmearrangeringar	HV	HV	HV

fasadbelysningar	HV	HV	HV
fördunklingsanläggningar	HV	HV	HV
keramikugn	HG	HG	HG
kokplattor, lösa	HG	HG	HG
kopplingstavlor o d ingående i lab-inredning	HG	HG	HG
ledningar och väggapparater vid ny- och ombyggnad	HV	HV	HV
ledningar och väggapparater för ändrad och tillkommande utrustning under förvaltningsskedet	HV	HV	HV
maskiner för nyttjarens verksamhet	HG	HG	HG
nödljusanläggningar	HV	HV	HV
torkskåp i laboratorier o d	HG	HG	HG
värmeskåp, termostatskåp i laboratorier o d	HG	HG	HG
värmeugnar i laboratorier o d	HG	HG	HG
UV-ljus	HG	HG	HG
Datorer	HG	HG	HG
Ledningsnät, tele			
gemensamma kablar/ledningar för skilda anläggningar, som kan tillhöra HV eller HG	HV	HV	HV
Bredbands anläggning & utrustningar.	HG	HG	HG
Signalanläggningar			
kallelsesignalanläggningar	HG	HG	HG
ljussignalanläggningar	HG	HG	HG
upptaget-vänta-signalanläggningar	HG	HG	HG
voteringsanläggningar	HG	HG	HG
personsökaranläggningar, trådlösa, centralutrustning, inkl antenn	HG	HG	HG
personsökaranläggningar, trådlösa platsutrustningar	HG	HG	HG
Manöver- och övervakningsanläggningar			
grind- och portmanöveranläggningar	HV	HV	HV
ellåsanläggningar	HV	HV	HV
manöverbord, -pulpeter, -paneler för fastighetens skötsel o drift	HV	HV	HV
manöverbord, -pulpeter, -paneler för utrustning utgörande del av inredning	HG	HG	HG
mörklägningsanläggningar, automatik till dessa	HG	HG	HG
resultatmarkeringsanläggningar	HG	HG	HG
trafiksignalanläggningar	HV	HV	HV
Telefonanläggningar			

hissetelefonanläggningar	HV	HV	HV
lokaltelefonanläggningar	HG	HG	HG
porttelefonanläggningar	HV	HV	HV
rikstelefonanläggningar, inkl växlar	HG	HG	HG
servicetelefonanläggningar för fastighetens skötsel och drift	HV	HV	HV
snabbtelefonanläggningar	HG	HG	
Ljud- och bildanläggningar			
AV-utrustning	HG	HG	HG
centralanläggningar för radio och TV (endast 1:a omg. vid ny- och ombyggnad)	HV	HV	HV
högtalaranläggningar, stationära	HG	HG	HG
hörselslinganläggningar, lösa och stationära	HG	HG	HG
kommunikationsanläggningar, inkl antenner	HG	HG	HG
radiomaster	HG	HG	HG
radiomottagare	HG	HG	HG
Datanät, inkl kablage	HG	HG	HG
Tidgivnings- och tidkontrollanläggningar			
fasadur	HV	HV	HV
flexitidutrustning, stämpelur	HG	HG	HG
tidgivningsanläggningar, centralutrustning	HG	HG	HG
rastsignalanläggningar	HG	HG	HG
ur, lokala	HG	HG	HG
Larmanläggningar			
branddörrkontrollanläggningar	HV	HV	HV
brandlarmanläggningar	HV	HV	HV
brandvarnare, ej i system	HG	HG	HG
dörrkontrollanläggning för automatisk stängning av dörrar vid brand	HV	HV	HV
flyglarmanläggningar	HV	HV	HV
hisslarmanläggningar	HV	HV	HV
inbrottslarmanläggningar	HV	HV	HV
Inbrottslarmanläggningar integrerade i brandlarmanläggningar med låssystem	HV	HV	HV
nattvaktskontrollanläggningar	HV	HV	HV
nödsignalanläggningar	HV	HV	HV
Boende Trygghetslarm, fast installation och uppdatering	HG	HV	HV

Boende Trygghetslarm, drift och lös utrustning, fullserviceavtal ska tecknas	HG	HG	HG
Åskskyddsanläggningar			
åskskyddsanläggningar för fastigheten	HV	HV	HV
Hissar			
person- och varuhissar	HV	HV	HV
handikappliftbord	HV	HV	HV
rulltrappor	HV	HV	HV
trapphissar	HV	HV	HV
Varustransportörer			
kranar, telfrar, traverser, bärande delar som kranbanor, telferbanor, traversbanor	HV	HV	HV
kulisstransportörer, -bryggor	HV	HV	HV
lyftbord	HG	HG	HG
pelarlyft	HG	HG	HG
vagnar, boxar etc. för varustransport	HG	HG	HG
Styrning, övervakning			
styr-, regler- och övervakningsanläggningar för fastighetens drift	HV	HV	HV
styr-, regler- och övervakningsanläggningar för utrustning	HG	HG	HG
Inredning, allmänt			
fotolab-inredning, bänkar etc.	HG	HG	HG
fotolab-utrustning	HG	HG	HG
gymnastiksalsinredning såsom ribbstolar, bomsystem, linor, mål/korgar, hylsor, stolpar, upphängningsanordningar för redskap	HV	HV	HV
övrig lös gymnastikutrustning	HG	HG	HG
konstnärlig utsmyckning, fast i byggnad	HV	HV	HV
konstnärlig utsmyckning, ägd av verksamheten	HG	HG	HG
Inredning, tavelnheter m m			
anslagstavlur, stationära	HG	HG	HG
AV-utrustning	HG	HG	HG
bladderblockställ	HG	HG	HG
flanellografer	HG	HG	HG
korttavlor	HG	HG	HG
magnettavlor	HG	HG	HG

projektionsdukar, stationära	HG	HG	HG
speglar i kommunikationsutrymmen och hygienutrymmen	HV	HV	HV
speglar, övriga	HG	HG	HG
skrivtavlor, stationära	HG	HG	HG
skyltar och tillhörande utrustning	HG	HG	HG
väggskenor	HG	HG	HG
väggskenor, som enbart är montageunderlag för VVS och EI	HV	HV	HV
Inredning förvaringsenheter			
arkivhyllor, -skåp	HG	HG	HG
blankettskåp	HG	HG	HG
bokstöd	HG	HG	HG
förvaringsboxar	HG	HG	HG
giftskåp	HG	HG	HG
garderober, fasta	HV	HV	HV
garderober, lösa	HG	HG	HG
hurtsar	HG	HG	HG
hyllor	HG	HG	HG
hyllställ	HG	HG	HG
hängare för undervisningsmaterial	HG	HG	HG
instrumentskåp	HG	HG	HG
kartställ	HG	HG	HG
klädkrokar i kommunikations- och serviceutrymmen, hygienutrymmen	HG	HV	HV
klädkrokar, övriga	HG	HG	HG
kompakthyllor, inkl räls	HG	HG	HG
konsoler	HG	HG	HG
medicinskåp	HG	HG	HG
monterskåp	HG	HG	HG
nyckelskåp för brukarens verksamhet	HG	HG	HG
nyckelskåp för fastighetens drift	HV	HV	HV
pallställ	HG	HG	HG
privatfackskåp	HG	HG	HG
skåp	HG	HG	HG
sorteringsfack	HG	HG	HG
ställ för undervisningsmaterial	HG	HG	HG
torkskåp	HV	HV	HV
torkställ, övriga	HG	HG	HG

tätpackningshyllor, inkl räls	HG	HG	HG
verktygsskåp, verktygstavla för brukarens verksamhet	HG	HG	HG
verktygsskåp för fastighetens drift	HV	HV	HV
värdeskåp, dokumentskåp, kassaskåp	HG	HG	HG
skolbänkar	HG	HG	HG
hyvelbänkar	HG	HG	HG
bord, lösa	HG	HG	HG
Inredning, textil			
inredning av textil såsom lösa eller heltäckande mattor på färdig golvbeläggning, gardiner och draperier med skenor, fästкроkar o d	HG	HG	HG
ridåer, inkl manöveranordningar	HG	HG	HG
torkmattor, stationära	HV	HV	HV
tyngdlyftningsmattor	HG	HG	HG
Inredning, övrigt			
arbetskåp, ventilerade	HG	HG	HG
askkoppar	HG	HG	HG
bokvagnar	HG	HG	HG
karthissar	HG	HG	HG
kartkaruseller	HG	HG	HG
monteringshyllor i lab, inkl trattar, exkl. armaturer	HG	HG	HG
podier, ej stationära	HG	HG	HG
skenor och upphängningslister för undervisningsmaterial	HG	HG	HG
skjutbanor; måltavlor, rickoschettskydd, skjutbord, inkl fästen	HG	HG	HG
skärmar	HG	HG	HG
spaljéer, invändiga	HG	HG	HG
trädgårdsparasoll	HG	HG	HG

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	559234-1589

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217

Aviseringsadress
Lärarevägen 1, 760 40 VÄDDÖ

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Norrtälje Kommun	Älmsta 3:32	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Lärarevägen 1		101

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Förskola

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2023-07-01	2038-06-30

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

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

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med år 36 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
BRA		830			
					Total area

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

Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1,2

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 3

12. Fastighetsskatt

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

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4

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 pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 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 uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetskatt 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.

Allmänna och gemensamma utrymmen

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

Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

Hyresvärden Hyresgästen 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 utflyttning 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 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 uppläts. 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 anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

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

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

Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

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

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

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, bågar och foder.

35. Låsanordningar

Hyresvärden Hyresgästen

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

36. Återställande vid avflyttning

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

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt 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

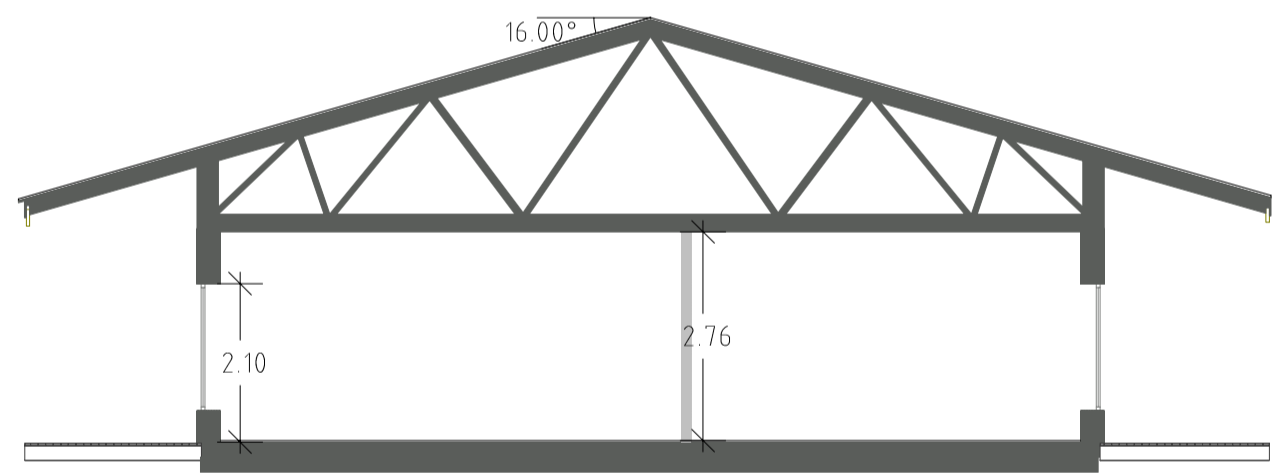
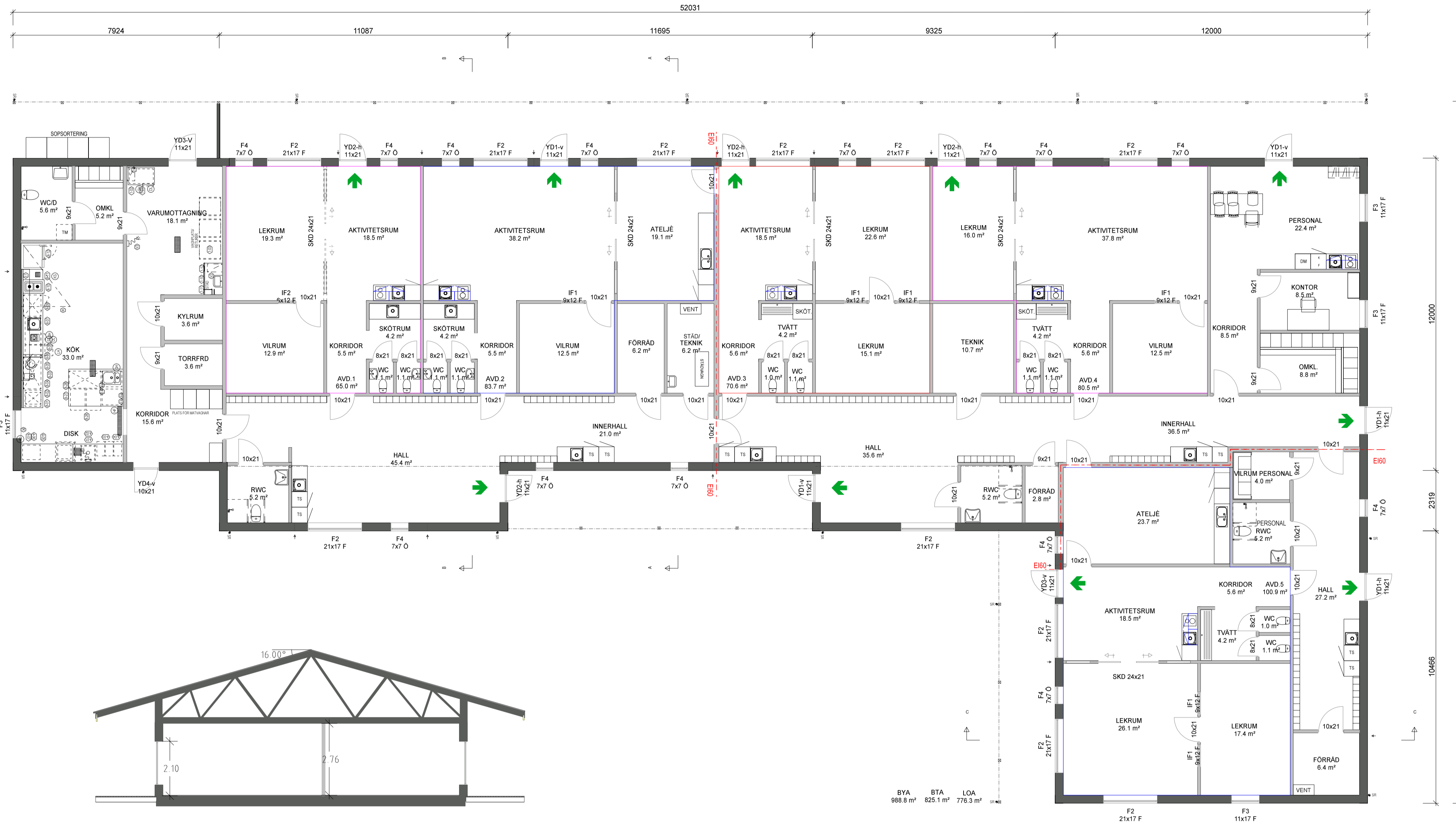
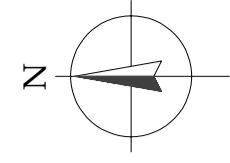
Planritning	Bilaga	1, 2
Indexklausul	Bilaga	3
Driftkostnadsklausul	Bilaga	4
Gränsdragningslista	Bilaga	5
Brandskyddsklausul	Bilaga	6
	Bilaga	
	Bilaga	

40. Underskrift

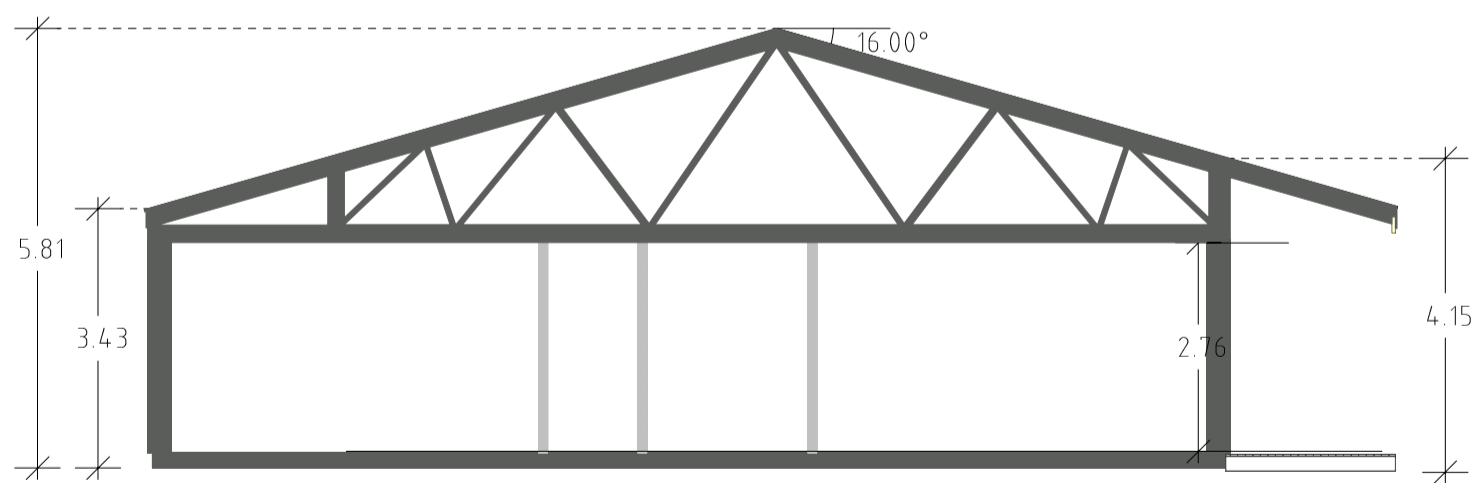
Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	Hyresgästens namn Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

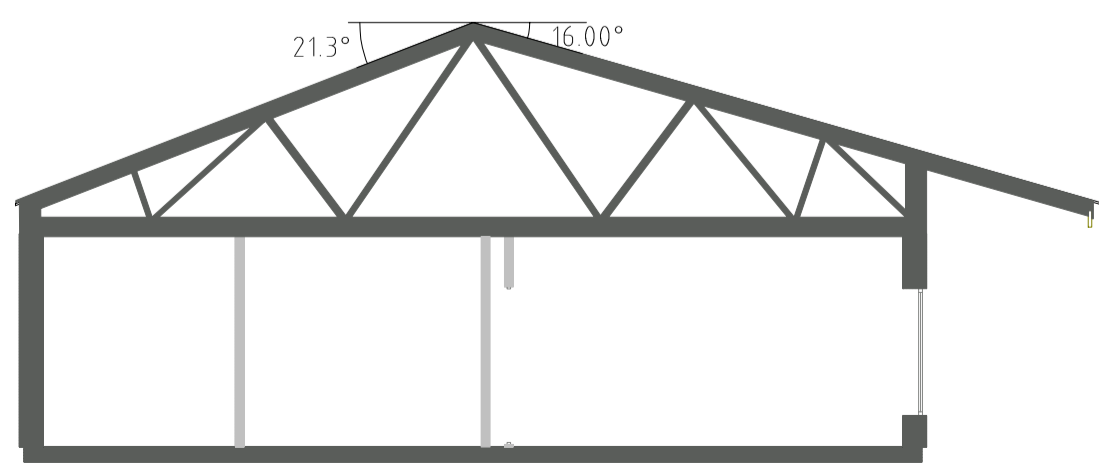
Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C

BYA 988.8 m² BTA 825.1 m² LOA 776.3 m²

PLANRITNING

G	Köklösning	2022-10-10	Tina
F	Teknik, frd m.m	2022-10-06	Tina
E	Teknik, frd m.m	2022-09-30	Tina
D	Spiegelvävd lång huskropp m	2022-09-29	Tina
C	Byggnad 10m kortare (nedre)	2022-05-16	Tina
B	Byggnad 2dm längre (kok)	2022-05-03	Tina
A	Dörr omkl	2022-05-03	Tina

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SGR
-----	-----	-----------------	-------	-----

BYGGLOVSHANDLING

ÄLMSTA 3:32, NORRTÅLJE KOMMUN
NORRTÅLJE KOMMUN



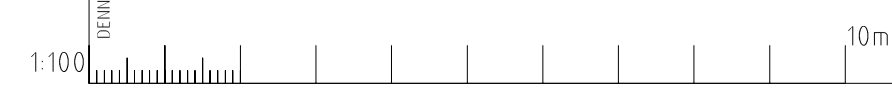
070-322 88 77
Box 11
762 21 Rimbo
www.transvik.org

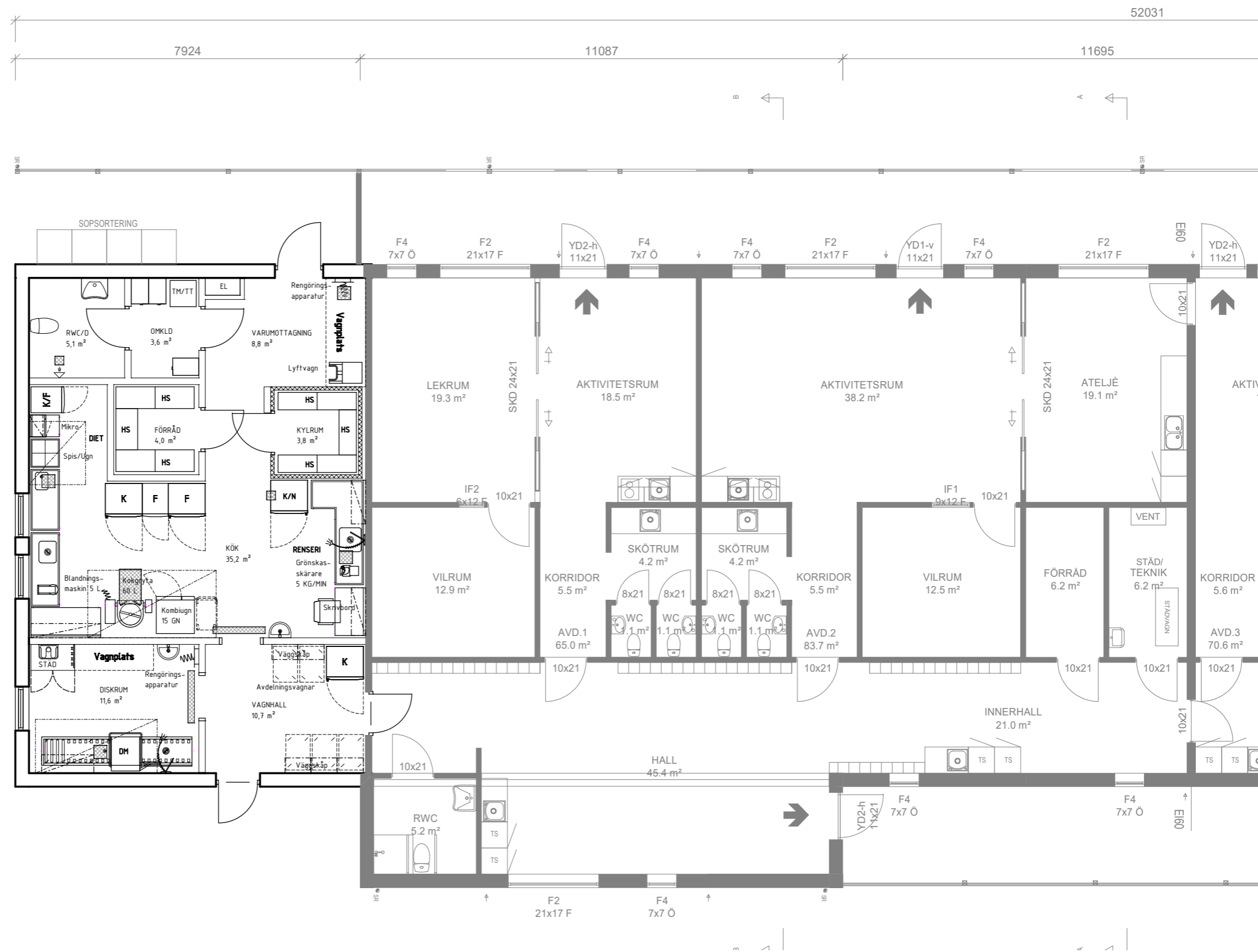
RITKONSTR AV	TINA STORM	HANDELAGGARE
--------------	------------	--------------

DATUM	2022-04-13	ANSVARIG
-------	------------	----------

NYBYGGNATION AV FÖRSKOLA
PLANRITNING
SEKTIONER

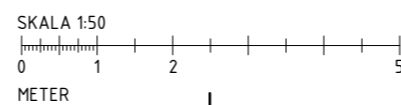
SKALA	HURDER	BET
1:100(A1)	A-40.1-101	G





FÖRSKOLA ÄLMSTA

SKISSFÖRSLAG 1
 NYBYGGNAD TILLAGNINGSKÖK
 5 AVDELNINGAR
 2022-10-12 / IB



Avser Hyreskontrakt nr 8-101-101-1 Fastighetsbeteckning Älmsta 3:32

Hyresvärd Namn Fastighets Aktiebolag Älmsta 332 Personnr/orgnr 559234-1589

Hyresgäst Namn Norrtälje Kommun Personnr/orgnr 212000-0217

Klausul Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 075 000 ska 75 %

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

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet 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 basta såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet basta, 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.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	Hyresgäst Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresvärdens egna noteringar om basta

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

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
	8-101-101-1	Älmsta 3:32
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	559234-1589
Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Norrtälje Kommun	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:

<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> va	<input type="checkbox"/> värme
kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ventilation
kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>

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:

<input checked="" type="checkbox"/> el	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> värme
kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>
<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation
kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>	kr per år <input type="text"/>

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 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	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	Norrtälje Kommun
Namn/teckning (firmatecknare/ombud)	Namn/teckning (firmatecknare/ombud)
<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	8-101-101-1	Älmsta 3:32
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	559234-1589
Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Norrtälje 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 skälig kostnad.

ALLMÄNT

Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lastintag/-kaj	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt
forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Våtrum					
Sanitetsporslin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG vid skada
Duschar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG vid skada
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toalett					
Sanitetsporslin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pentry					
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten					
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
INSTALLATIONER					
Värme					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
 forts.

Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

EI

Elmätare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bekostas av HG vid skada
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, i lokalen

Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**INSTALLATIONER
forts.**
Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Tele- och datakom-
munikation**

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Särskilda
underhållsavtal**

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	Hyresgästens namn Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	8-101-101-1	Älmsta 3:32

Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	559234-1589

Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Norrtälje Kommun	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 skäligen 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.

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 .

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 andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

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

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

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

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

Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
	Fastighets Aktiebolag Älmsta 332	Norrtälje Kommun
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud)	Namn-teckning (firmatecknare/ombud)
	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn-förtydligande	Namn-förtydligande	