

KÖPEAVTAL

Vivsta 19:1

<i>Fastighet</i>	Fastigheten Timrå Vivsta 19:1, Timrå kommun (" Fastigheten ").
<i>Säljare</i>	Timrå kommun (org.nr 212000-2395), Köpmangatan 14, 861 82 Timrå (" Säljaren ").
<i>Köpare</i>	Olert Fastigheter AB (org.nr 556948-2986), Norra Vägen 8, 856 50 Sundsvall (" Köparen ").
<i>Bakgrund</i>	1. Säljaren äger Fastigheten vilken är bebyggd med Vivsta gamla skola som består av två byggnadskroppar byggda år 1907 respektive 1957 samt Timrå simhall uppförd år 1957. Kommunen har upprättat en detaljplan över fastigheten vilken medger byggrätt för bostäder och centrum-ändamål (D193). Fastigheten har erbjudits marknaden med förbehåll om att nya bostäder skall tillskapas inom den. Parterna är därför överens om att det inom en tid av två år från det att bägge parter undertecknat detta avtal ska ha påbörjats byggande av 20 bostäder i form av ombyggnad av befintliga byggnader eller nybyggnad enligt gällande detaljplan. Dessa 20 bostäder ska också vara inflyttningsklara inom 5 år. Säljaren planerar att bygga ett nytt badhus i kommunen vilket beräknas vara klart inom tre år med en möjlig förlängning på ett år på ovan och nedan angivna överenskommelse. Som ett led i försäljningen av Fastigheten tecknar Säljaren ett hyresavtal med Köparen avseende den i Fastigheten befintliga simhallen. Åtaganden och skyldigheter för respektive part i samband med försäljningen framgår av detta avtal.
<i>Överlåtelse</i>	2. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen.
<i>Köpeskilling</i>	3. Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN [2 500 000] kronor ("Köpeskillingen").
<i>Tillträdesdag</i>	4. Tillträde ("Tillträdesdagen") ska ske första vardagen i månanden efter det att: - Kommunfullmäktige godkänt detta avtal och beslutet vunnit laga kraft. - Kultur- och Tekniknämnden godkänt tillhörande hyresavtal för befintlig simhall och beslutet vunnit laga kraft. - Säkerhet enligt punkt 13 utfärdats av Köparen och godkänts av Säljaren.

Parterna är överens om att avtal enligt ovan lämnas in för beslut i respektive beslutsorgan snarast möjliga efter det att Köparen godkänt detta köpeavtal.

- 5.**
Betalning Köpeskillingen skall betalas kontant till Säljaren på anvisat bankkonto senast på Tillträdesdagen. Om betalning inte sker har Säljaren rätt att häva detta kontrakt. Inga åtgärder i mark får påbörjas av Köparen förrän Köpeskillning till fullo har erlagts till Säljaren.
- 6.**
Äganderättens övergång Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår först på Tillträdesdagen.
- 7.**
Inteckningar m.m. Säljaren garanterar att Fastigheten överlämnas fri från penning-
inteckningar förutom de som ställs som säkerhet med anledning av byggnadsskyldigheten enligt punkten 11.
- Inskrivna servitut, nyttjanderätter eller officialrättigheter som servitut eller ledningsrätter framgår av "Fastighetsutdrag", **bilaga 1**.
Fastigheten kan belastas av genomgående ledningar eller ledningar till på Fastigheten befintliga byggnader som inte är inskrivna. Det åligger Köparen att genom "Ledningskollen" eller på annat sätt informera sig om dessa ev. belastningar och respektera dessa.
- 8.**
Pantförskrivning Säljaren förbinder sig att, i samband med Köpeskillingens erläggande och i det fall långivaren önskar, biträda Köparens uttagande av inteckningar och pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten innan Köparen erhållit lagfart.
- 9.**
Köpebrev På Tillträdesdagen, när full betalning skett, skall köpebrev upprättas och lämnas över till Köparen.
- 10.**
Lagfart Lagfart på detta köp får ej sökas förrän köpebrev utfärdats. Kostnader för lagfart betalas av Köparen.
- 11.**
Byggnadsskyldighet Det åligger Köparen att senast inom två (2) år från det att detta avtal undertecknas påbörjat 20 bostäder. Detta kan ske antingen genom ombyggnation av befintliga byggnader alternativt nyproduktion enligt gällande detaljplan (D193).

Med påbörjad ombyggnation av befintlig skolbyggnad menas att eventuell rivningsanmälan godkänts och startbesked för ombyggnation erhållits.

Med påbörjad nybyggnation förstås att köparen ska ha färdigställt grundläggningen för bostadsbebyggelse genom gjutning av bottenplatta eller motsvarande för det nya bostadshuset inom Fastigheten.

Säljaren ska på Köparens begäran utfärda intyg när villkoret i något av alternativen i denna punkt uppfyllts samt att återlämna eventuellt utställda säkerheter.

Skulle föreskrivet krav på påbörjande av ombyggnation eller påbörjande av nybyggnation inte ha uppfyllts inom angiven tid är detta köpeavtal till alla delar förfallet och inbetald köpeskilling ska återbetalas till Köparen omgående utan ränta skall köpet återgå. Eventuella då av köparen nedlagda kostnader ersätts inte av säljaren. Köparen ska även på egen bekostnad återställa fastigheten i till rimligt skick i förhållande till vidtagna åtgärder. Exempelvis ska utemiljön återställas efter eventuella markarbeten så att området ej utgör en fara för tredje part. Fastigheten skall vid ett återköp vara fri från penninginteckningar alternativt skall samtliga uttagna pantbrev överlämnas till säljaren.

Om Köparen hindras att uppfylla byggnadsskyldigheten enligt ovan på grund av hinder utanför Köparens kontroll kan Köparen ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristen enligt detta avtal. Exempel på försening som kan föranleda förlängning av tidsfristen är om Köparen inte beviljas bygglov i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen och det inte beror på Köparen, eller om beviljat bygglov överklagas. Säljaren beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på begäran av Köparen. Begäran om förlängning ska ske skriftligen till Säljaren.

12.

Tidplan/Vite

Köparen förbinder sig att betala ett vite om 500 000 kronor om inte byggnadsentreprenaden inom Fastigheten, om sammanlagt minst 20 lgh. är slutfört och ett slutbesked från Kommunen utfärdats senast fem (5) år efter tillträdesdagen. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tidsfrist är vitet omedelbart förfallet till betalning. Säkerhet för vite, se punkten 13.

Om Köparen hindras att färdigställa bygget enligt ovan på grund av hinder utanför Köparens kontroll kan Köparen ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristen enligt detta avtal. Exempel på försening som kan föranleda förlängning av tidsfristen är om köparen inte beviljas bygglov i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen och det inte beror på Köparen, eller om beviljat bygglov överklagas. Säljaren beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på begäran av Köparen. Begäran om förlängning ska ske skriftligen till Säljaren.

- 13.**
Säkerhet Som säkerhet för åtagande enligt punkten 12 ska Köparen upplåta panträtt i Fastigheten på 500 000 kronor alternativt uppvisa annan säkerhet för motsvarande belopp som Säljaren godkänner.
- 14.**
Bygg- och anläggningskostnader Köparen ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten i enlighet med gällande detaljplan (D193).

Köparen ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av samtliga återställnings- och anslutningsarbetet inom kvartersmark och angränsande allmän platsmark, som en följd av Köparens bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Samtliga återställningsarbeten ska skriftligen godkännas av berörd fastighetsägare innan återställning får ske. Återställningsarbetena ska vara utförda senast sex (6) månader efter det att slutbesked erhållits från kommunen. Om inte Köparen har utfört sina återställningsarbeten har Säljaren rätt att utföra dessa arbeten på Köparens bekostnad.
- 15.**
Bygglov mm Samtliga till bygget hänförliga kostnader erläggs av Köparen.
- 16.**
Anläggningsavgifter Anläggningsavgift för anslutning av den överlåtna Fastigheten till kommunens allmänna ledningar för vatten och avlopp för befintlig verksamhet ingår i Köpeskillingen. Även anslutningsavgifter för el ingår i Köpeskillingen.

Köparen står för kostnader förenade med utökning av befintliga respektive tillkommande anslutningar som krävs för detaljplanens genomförande (el, fiber, vatten, avlopp mm). Det åligger Köparen att kontakta berörda leverantörer av media för att få information om möjligheter till anslutning och kostnader för anslutning och abonnemang.
- 17.**
Överlåtelse Köparen har för avsikt att skapa ett bolag för förvaltningen av Fastigheten. Parterna är överens om att detta avtal får överlåtas till detta bolag (WY Fastigheter Sverige AB-koncernen) i övrigt får detta avtal inte överlåtas på annan part utan Säljarens skriftliga godkännande inom två (2) år från avtalets undertecknande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag/bolag.
- 18.**
Fördelning av inkomster och utgifter Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för Fastigheten av vad slag de må vara, om de avser tiden före Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på Köparen. Inkomster från Fastigheten skall fördelas på motsvarande sätt.

- 19.**
Övertagande av avtal m.m. Säljaren ska säga upp de avtal där denne är avtalspart som gäller leveranser, drift och service för Fastigheten. I den mån något av dessa avtal inte kan sägas upp till upphörande per Tillträdesdagen ska Köparen under uppsägningstiden betala för de nyttigheter som avtalen avser samt ha rätt att tillgodogöra sig dessa. Aktuella avtal enligt denna punkt, se **bilaga 6**.
- 20.**
Försäkring m.m. Säljaren står faran för Fastigheten intill Tillträdesdagen. Köparen står faran för Fastigheten fr.o.m. Tillträdesdagen.

Säljaren skall tillse att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen, se **bilaga 5**. Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av ersättningsgill skada, skall detta avtal ändå fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt försäkringsavtalet
- 21.**
Mervärdesskatt Köparen ska anmäla sig till frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler inom Fastigheten.

Säljaren har inte förvärvat några investeringsvaror enligt 8 a kap 2 § mervärdesskattelagen (1994:200) under den s.k. korrigeringsperioden och därmed finns det inte någon jämkningsskyldighet/-rättighet att överta för Köparen.

Säljaren upprättar därför inte någon jämkningshandling enligt 8 a 15 § mervärdesskattelagen. Säljaren överlämnar inte heller någon motsvarande handling från en tidigare ägare till Fastigheten.
- 22.**
Skick Fastigheten överläts i det skick den är på dagen för undertecknande av detta köpekontrakt med beaktande av byggnadernas ålder och användning. Köparen har beretts tillfälle att fullgöra sin undersökningsplikt enligt 10 kap. Miljöbalken samt 4 kap. Jordabalken. I och med detta godtar Köparen det skick och den beskaffenhet som Fastigheten befinner sig vid överlåtelsen och avsäger sig med bindande verkan alla anspråk mot Säljaren för fel och brister i Fastigheten. Säljaren ansvarar gentemot Köparen endast för de garantier som uttryckligen lämnats i detta köpekontrakt.

23.

Fastighetsbildning I enlighet med gällande detaljplan (D193) är parterna överens om följande avseende fastighetsbildning:

- Mark markerad med grön färg av Timrå Vivsta 1:10 och 19:2, enligt **bilaga 2**, ska tillföras Fastigheten.
- Mark markerad med blå färg av Fastigheten, enligt **bilaga 2**, ska tillföras angränsande kommunal fastighet, Timrå Vivsta 1:10.

Det åligger Säljaren att hos lantmäteriet ansöka om och bekosta fastighetsreglering så att överensstämmelse mellan fastighetsgräns och detaljplan erhålls. Utöver Köpeskilling ska ingen ersättning utgå mellan parterna för mark som överförs enligt denna punkt.

Köparen biträder härmed Säljarens ansökan om fastighetsbildning i och med detta avtal.

24.

Hyresavtal

Senast på tillträdesdagen skall ett hyresavtal avseende den i Fastigheten ingående simhallen ha tecknats mellan Säljaren och Köparen. Hyresavtal ska tecknas separat och omfatta en hyreslängd på tre (3) år. Därutöver ska Säljaren ha rätt att förlänga hyresavtalet med ett (1) år i taget.

Säljaren åtar sig att i samband med uthyrningen sätta in en separat mätning för fjärrvärmens avseende simhallsbyggnaden.

Köparen övertar befintliga hyresavtal enligt förteckning i **bilaga 3**. Säljaren garanterar att ingen tvist föreligger med anledning av dessa hyresförhållanden.

25.

*Lös egendom
och rengöring*

Säljaren ska senast inom trettio (30) dagar efter Tillträdesdagen bortföra lös egendom tillhörig Säljaren. Efter dessa trettio (30) dagar har Köparen rätt att ta bort Säljarens lösa egendom på Säljarens bekostnad.

Säljaren har ingen skyldighet att utföra traditionell flyttstädning av Fastigheten inför Tillträdesdagen.

26.

*Fullständighet,
tillägg och
förändringar*

Parterna är införstådda med att denna kontraktshandling med bilagor utgör en uttömmande reglering av samtliga frågor som har betydelse för köpet. Detta innebär att alla åtagande som gjorts eller uppgifter som lämnats skriftligen eller muntligen före kontraktsskrivningen medvetet har utelämnats skall sakna rättslig verkan. Tillägg till eller ändringar av detta avtal ska göras skriftligen och undertecknas av Köparen och Säljaren.

- 27.**
Övriga villkor Detta avtal gäller under förutsättning att:
- Det godkänns av Kommunfullmäktige i Timrå kommun och att detta beslut vunnit laga kraft.
 - Ett hyresavtal avseende simhallen enligt punkt 24 tecknats mellan Köparen och Säljaren senast vid Tillträdesdagen och att beslutet att godkänna detta hyresavtal i behörigt kommunalt beslutsorgan vunnit laga kraft.
 - Säljaren undertecknat avtalet senast 2018-03-31.

Om ovanstående villkor inte uppfylls är detta köpeavtal till alla delar förfallet och inbetald Köpeskilling ska återbetalas till Köparen omgående utan ränta. Parterna bär då sina egna kostnader utan rätt till skadestånd eller annan ersättning.

- 28.**
Tvist Tvist om tolkning eller tillämpning av avtalet ska i första hand avgöras av allmän svensk domstol om inte parterna enas om annat.

Detta köpekontrakt har upprättats i två lika lydande exemplar, varav Säljaren och Köparen tar var sitt.

Timrå den / 201

Säljare
TIMRÅ KOMMUN

.....
Andreaz Strömgren
Kommunchef.

.....
Ewa Lindstrand
Kommunstyrelsens ordf.

Köpare
OLERT FASTIGHETER AB

.....
Jonas Olert
VD, Firmatecknare

Säljarens egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....

Bilagor:

- Bilaga 1 Fastighetsutdrag
- Bilaga 2 Utdrag ur gällande detaljplan samt fastighetskarta
- Bilaga 3 Förteckning hyresavtal
- Bilaga 4 Hyresavtal simhall
- Bilaga 5 Försäkringsintyg
- Bilaga 6 Lista avtal enligt punkten 19.

2



FASTIGHETSUTDRAG - VIVSTA 19:1

Datum	2017-10-11					
Fastighet	Timrå Vivsta 19:1 Godkänd FR: Ej förändrad Godkänd IR: 1987-05-18 Aktualitetsdatum IR: 2017-10-10 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetsans delar i samfälligheter är inte utredda.					
Distrikt	320015, Timrå					
Församling	Timrå Aum: Socken: timrå					
Tidigare beteckning	Fastighet Y-Timrå Vivsta folkskola 2:1 Y-Timrå Vivsta 19:1			Aktbeteckning 22-AD11/1964 2281-87/203		
Ursprung	Timrå Vivsta 3:1 Timrå Vivsta Folkskola 1:1					
Adress	Södra Köpmangatan 6 Vivstavägen 17			Kommundel: Timrå Kommundel: Timrå		
Areal	Land:	14 185 kvm	Vatten:	0 kvm	Totalt:	14 185 kvm
Koordinater fastighet	Omnr	PT	Koordinatsystem	N-koord	E-koord	Karta
	1	C	SWEREF 99 TM	6929967.8	619596.6	
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Ledningsåtgärd			Datum 1945-04-09 1984-01-27		Aktbeteckning 22-Tim-644 2262-84/2
Avskild mark	Timrå Vivsta 19:2					
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfn.	Typ av rättighet	Ändamål			Aktbeteckning
	Last	Ledningsrätt	Fjärrvärme			2262-84/2.1
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig					
Planer och bestämmelser	Planer Detaljplan			Datum 2016-11-28		Aktbeteckning 2262-P2017/1
	För Centrum och Bostäder i Område Vid Tidigare Vivsta Skola, vivsta 19:1 M.fl. fastigheter					
	Registreringsdatum: 2017-01-09					

Sida 1 (2)

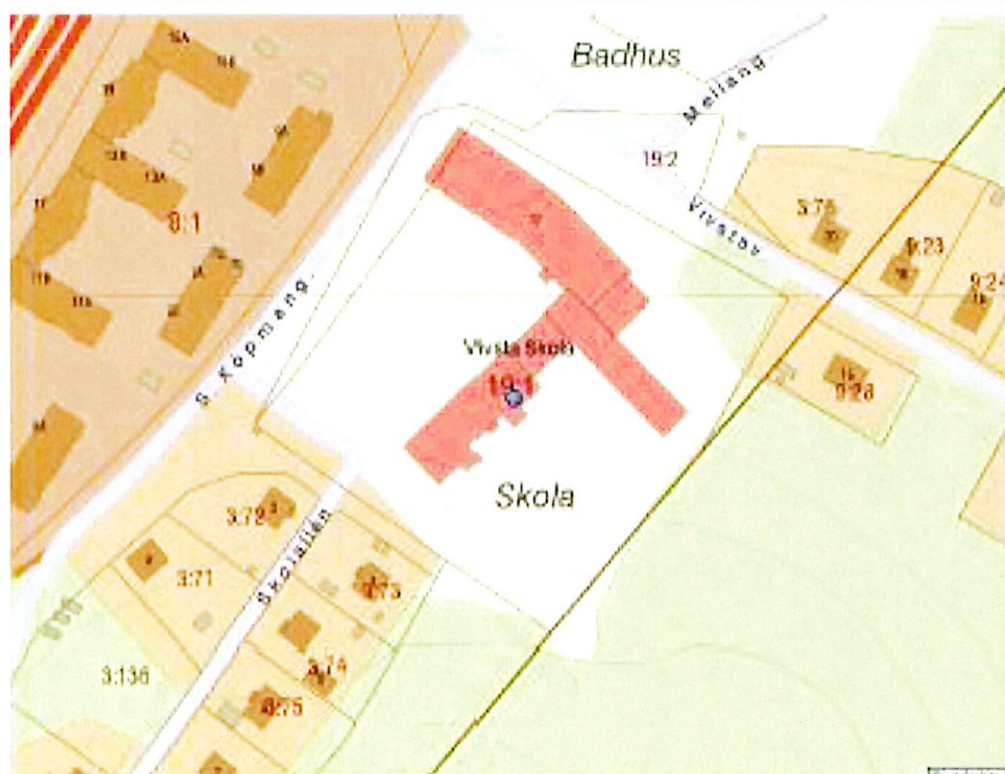
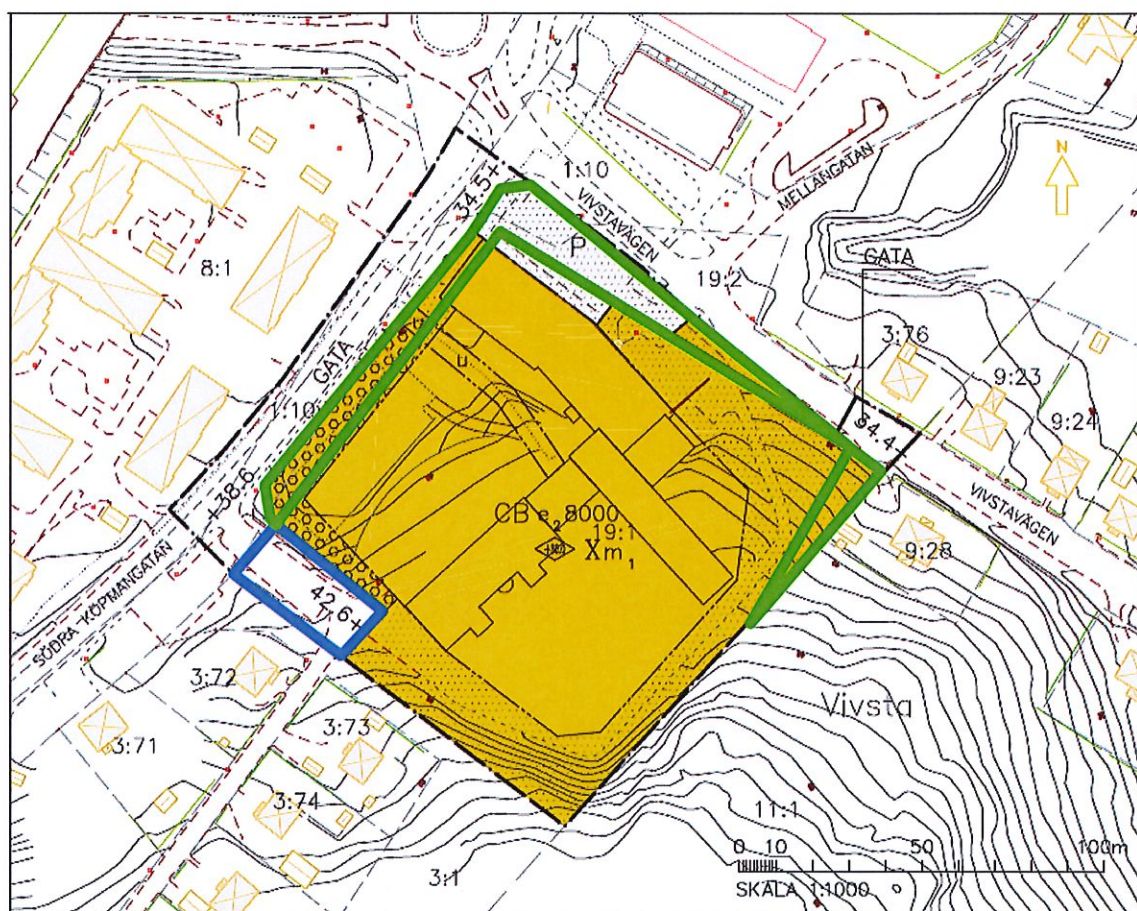
70



FASTIGHETSUTDRAG - VIVSTA 19:1

Lagfarter	Lagfart 212000-2395 Timrå Kommun 861 82 Timrå Övriga fångeshandlingar 1907-07-01 Andel 1/1 Övr fång 37/139, övr fång sökt 45/283 beviljad 88/358	Inskriv.dag 1907-10-04	Aktbeteckning 07/40
Inskrivning	1 Nyttjanderätt Tele Inskrivningsdag: 1942-08-12	Akttnummer: 42/1131	
Ajourförande myndighet	Lantmäteriet Box 154 871 23 Härnösand Tel: 0771-636363 Lantmäteriet Fastighetsinskrivning 761 80 Norrtälje Tel: 0771-636363		
Taxering	Taxeringsenhet, typ: 825, Specialenhet, skolbyggnad Id för tax.enhet: 100916-0 Taxering genomförd: 2013	Markvärde: Byggn.värde: Sum taxvärde: Areal:	0 Tkr 0 Tkr 0 Tkr 3 810 Kvrm
	Hel registerfastighet och ingår i en sammanföring		
Samtaxering	Timrå Vivsta 19:2 ***** Källa: Lantmäteriet och Skatteverket 2017-10-11 *****		

BILAGA 2, UTDRAK UR DETALJPLAN
OCH FASTIGHETSKARTA



Förteckning Hyresavtal

Lokaltyp	Hyresgäst
Cafe o Restaurang	Mohsen Mchiri
Gatukök	Abid Saseli / Timrå Grillen
Frisör	Christer Johansson
Frisör	Tien Phan
Massage	Siriluk Pongrinchai
Garage	Knut Andersson
Garage	Ronnie Söderlund, 2 st
P-plats	Christer Johansson

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Olert Fastigheter AB		Personnr/orgnr: 556948-2986			
Hyresgäst	Namn: Timrå kommun		Personnr/orgnr: 21000-2395			
	Aviseringsadress: Köpmangatan 14, 861 82 Timrå					
Lokalens adress m.m	Kommun: Timrå	Fastighetsbeteckning: Vivsta 19:1				
	Gata: Vivstavägen 17	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Simhall mm ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
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:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Simhall mm	kv	612	Simhall mm	bv	996
	Simhall mm	1 tr	961			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 5						
☒ Tillfart för bil för i- och urlastning		☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☒ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: När köp av fastigheten blivit tillträd, se bilaga 4			Till och med den: 2020-12-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ _____ år ☐ 12 månader					
Hyra	Kronor 1 285 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1					
Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☒ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 2					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation					
	Betalning:					
	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Varmvatten	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: _____ ver 2017-10-20

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Avfalls- hantering	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 (dock ligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). 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. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
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 anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.		
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.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
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.		
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten 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.		
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.		
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.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: ver 2017-10-20

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:	2
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: Bilaga: 3
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
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, bångar och foder.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	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.		
Avtalat skick m.m.	☐ 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.		
Sedvanligt underhåll	☐ 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.		

75

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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 hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
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.	
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:	
Särskilda bestämmelser		Bilaga:
	Indexklausul	Bilaga: 1
	Bilaga till klausul om brandskydd	Bilaga: 2
	Gränsdragningslista för lokal	Bilaga: 3
	Bakgrund till hyresavtal	Bilaga: 4
	Ritningar	Bilaga: 5
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: Timrå 2017-	Ort/datum: Timrå 2017-
	Hyresvärdens namn: Olert Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Timrå kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.	
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn): _____
		Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): _____
	Hyresvärdens godkännande	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
		Hyresvärdens namn: _____

72

Avser	Hyreskontrakt nr: ver 2017-10-20		Fastighetsbeteckning: Vivsta 19:1	
Hyresvärd	Namn: Olert Fastigheter AB			Personnr/orgnr: 556948-2986
Hyresgäst	Namn: Timrå kommun			Personnr/orgnr: 21000-2395
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>1 285 000</u> ska <u>100</u> % eller <u>1 285 000</u> 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 oktober månad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____. Skulle indextalet någon påföljande oktober månad 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 oktober månad. 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: Timrå 2017-		Ort/datum: Timrå 2017-	
	Hyresvärd: Olert Fastigheter AB		Hyresgäst: Timrå kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

70

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.

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende					
	Hyreskontrakt nr: ver 2017-10-20	Fastighetsbeteckning: Vivsta 19:1				
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Byggnadstekniskt brandskydd			Hv	Hg	N/A
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet				X
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet				X
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet		X		
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X		
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Utrymning			Hv	Hg	N/A
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Utrymningsplan				x	
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar			Hv	Hg	N/A
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				X X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	x	

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig	
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg
				N/A	
	Stigarledningar	Inom fastigheten Utanför fastighet			
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X X
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X		X
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	X		X
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg
				N/A	
	Brandskyddsdokumentation				X
	Insatsplan				X
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X
Övningar	Utrymning fastighet			X	
Övrigt					
Underskrift	Ort/datum: Timrå 2017-		Ort/datum: Timrå 2017-		
	Hyresvärdens namn: Olert Fastigheter AB		Hyresgästens namn: Timrå kommun		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:		

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 1 (4)

Bilaga nr: 3

Avser	Hyreskontrakt nr: ver 2017-10-20	Fastighetsbeteckning: Vivsta 19:1
Hyresvärd	Namn: Olert Fastigheter AB	Personnr/Orgnr: 556948-2986
Hyresgäst	Namn: Timrå kommun	Personnr/Orgnr: 21000-2395

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 upprätthålla funktionen hos ett objekt. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och objektets ålder och prestationsförmåga. Åtgärderna innefattar tillsyn och skötsel. Med tillsyn avses observation av funktionen hos ett objekt. Med skötsel avses vård och reparation av ett markerat objekt samt utbyte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer i en teknisk anordning. 2. Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett markerat objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.
--------------	--

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



GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 3

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	
	Glasparter i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vätrum	Sanitetsporlin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporlin	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☒	☐	☒	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	Undercentral fjärrvärme
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	Undercentral fjärrvärme
	Värmeåtervinningssystem	☐	☒	☐	☒	
	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☒	☐	☒	



**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 3

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☐	☒	☐	☒	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Mätare	☐	☒	☐	☒	
	Golvbrunnar	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☒	☐	☒	
	Till- och frånluftsdon	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar	☐	☒	☐	☒	
	Mätare	☐	☒	☐	☒	
	Ventilationsaggregat till simhall	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☒	☐	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☐	☐	☐	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 3

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			Avtal tecknas av Hv Hg		Anmärkning
	Rulltrappor			☐	☐	
	Personhiss			☐	☒	
	Varuhiss			☐	☐	
	Kylaggregat			☐	☒	
	Fjärrkyla			☐	☐	
	Ventilation			☐	☒	
				☐	☐	
				☐	☐	
Underskrift	Ort/datum: Timrå 2017-		Ort/datum: Timrå 2017-			
	Hyresvärdens namn: Olert Fastigheter AB		Hyresgästens namn: Timrå kommun			
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:			



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: ver 2017-10-20	Fastighetsbeteckning: Vivsta 19:1
Hyresvärd	Namn: Olert Fastigheter AB	Personnr/Orgnr: 556948-2986
Hyresgäst(er)	Namn: Timrå kommun	Personnr/Orgnr: 21000-2395
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Bakgrund Kommunen projekterar och planerar att bygga ett nytt badhus vilket beräknas vara klart inom tre år. Som ett led i försäljningen av Fastigheten Vivsta 19:1 tecknar Kommunen detta hyresavtal med köparen avseende den i Fastigheten ingående simhallen för att säkerställa tillgången av simhall i kommunen fram tills det nya badhuset är klart. Hyresavtalet skall börja löpa när köparen tillträder fastigheten. Tillträde ("Tillträdesdagen") av fastigheten ska ske första vardagen i månanden efter det att: - Kommunfullmäktige godkänt detta avtal och beslutet vunnit laga kraft - Kultur- och Tekniknämnden godkänt hyresavtal och beslutet vunnit laga kraft	
Underskrift	Ort/datum: Timrå 2017-	Ort/datum: Timrå 2017-
	Hyresvärdens namn: Olert Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Timrå kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:



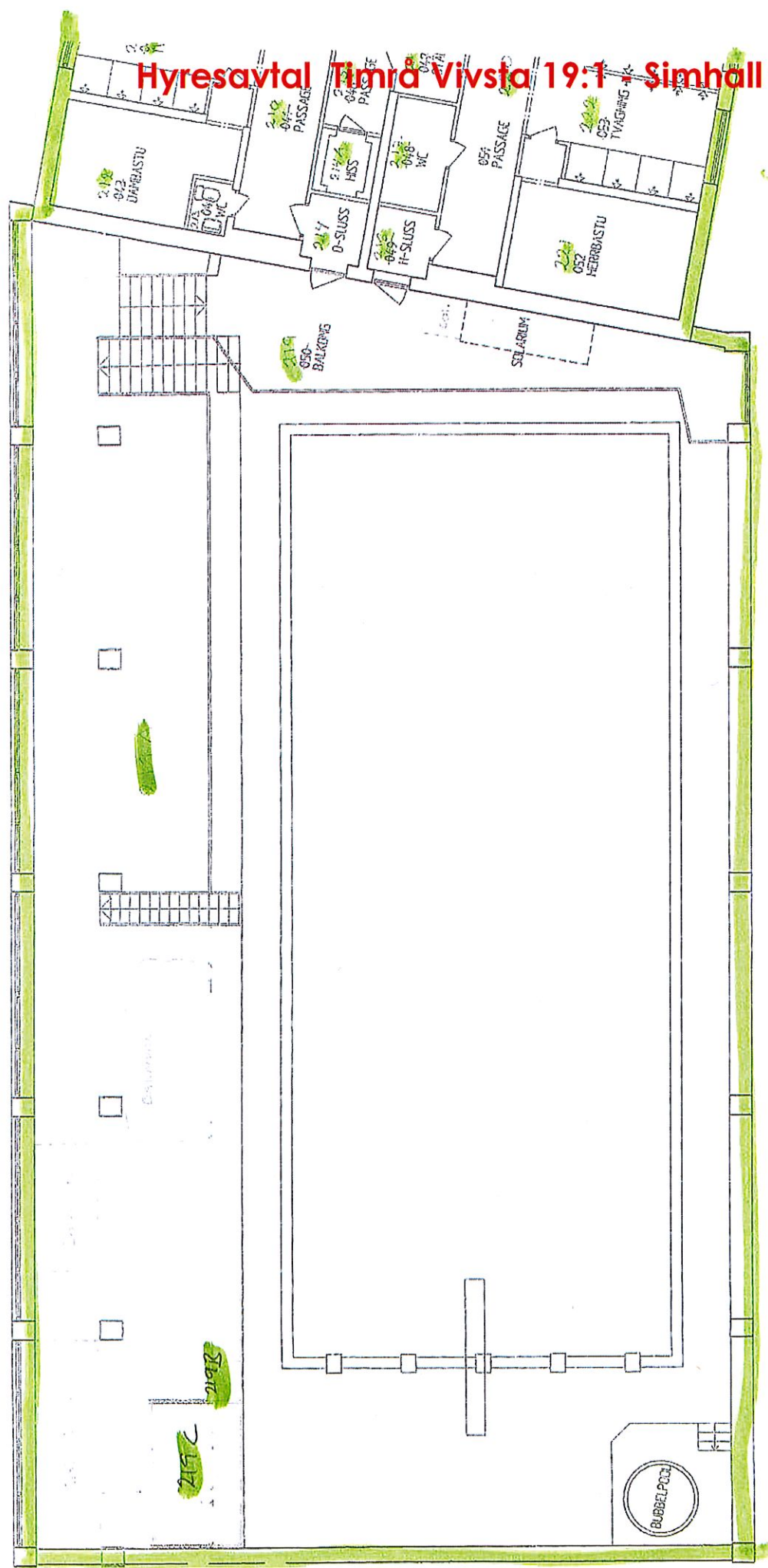
HH

Hyresavtal Timrå Vivsta 19:1 Simhall - Bilaga 5

Simhall
del av
plan 2

Simhall
förhgrning

G-R:17



Hyresavtal Timrå Vivsta 19:1 Gym Simhall - Bilaga 5

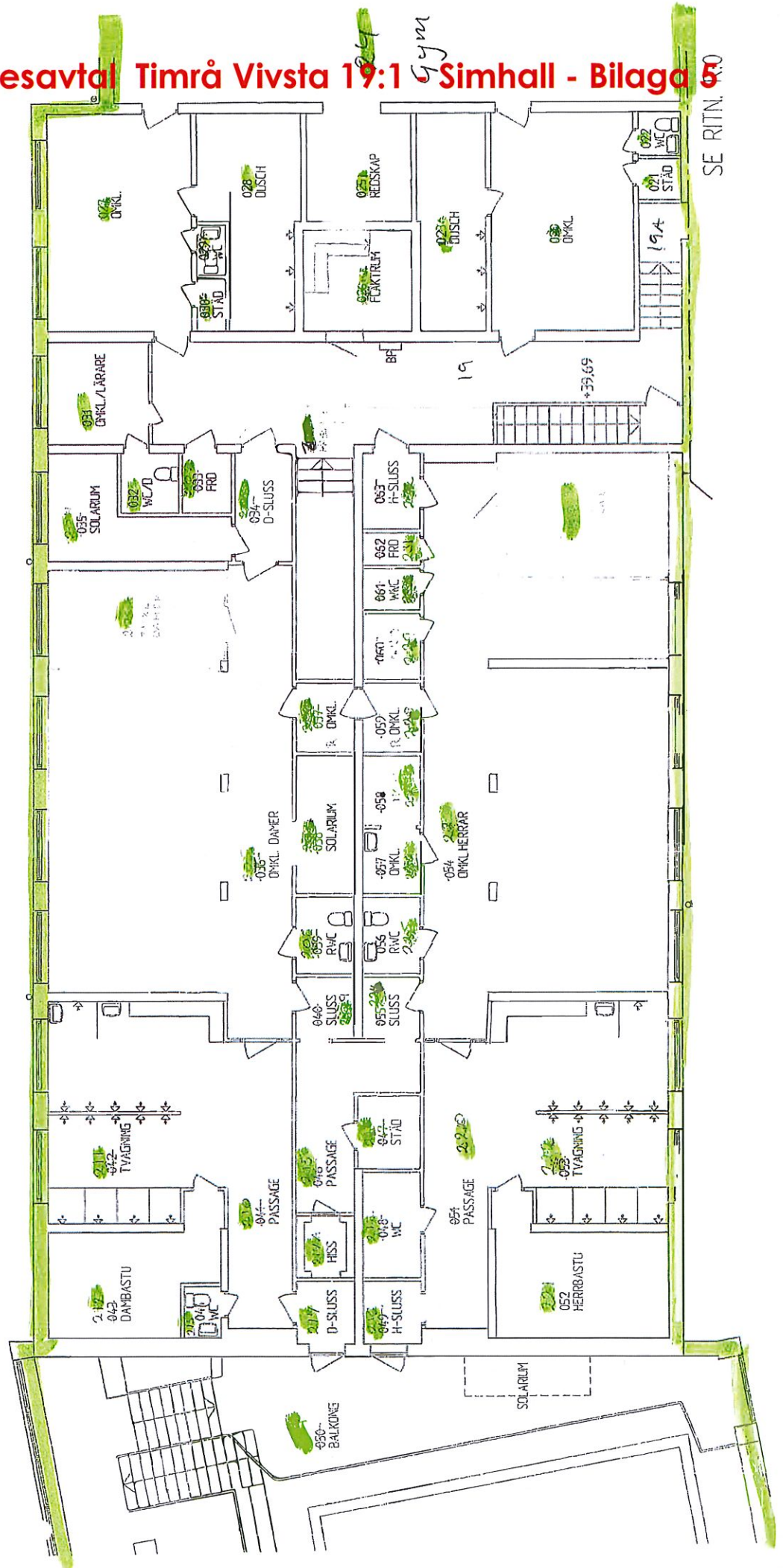
Simhall
del av plan 2

Simhall
förhållning

J-R:17

I-R:17

H-R:17



SE RITN. 50

Hyresavtal Timrå Vivsta 19:1 - Simhall - Bilaga 5

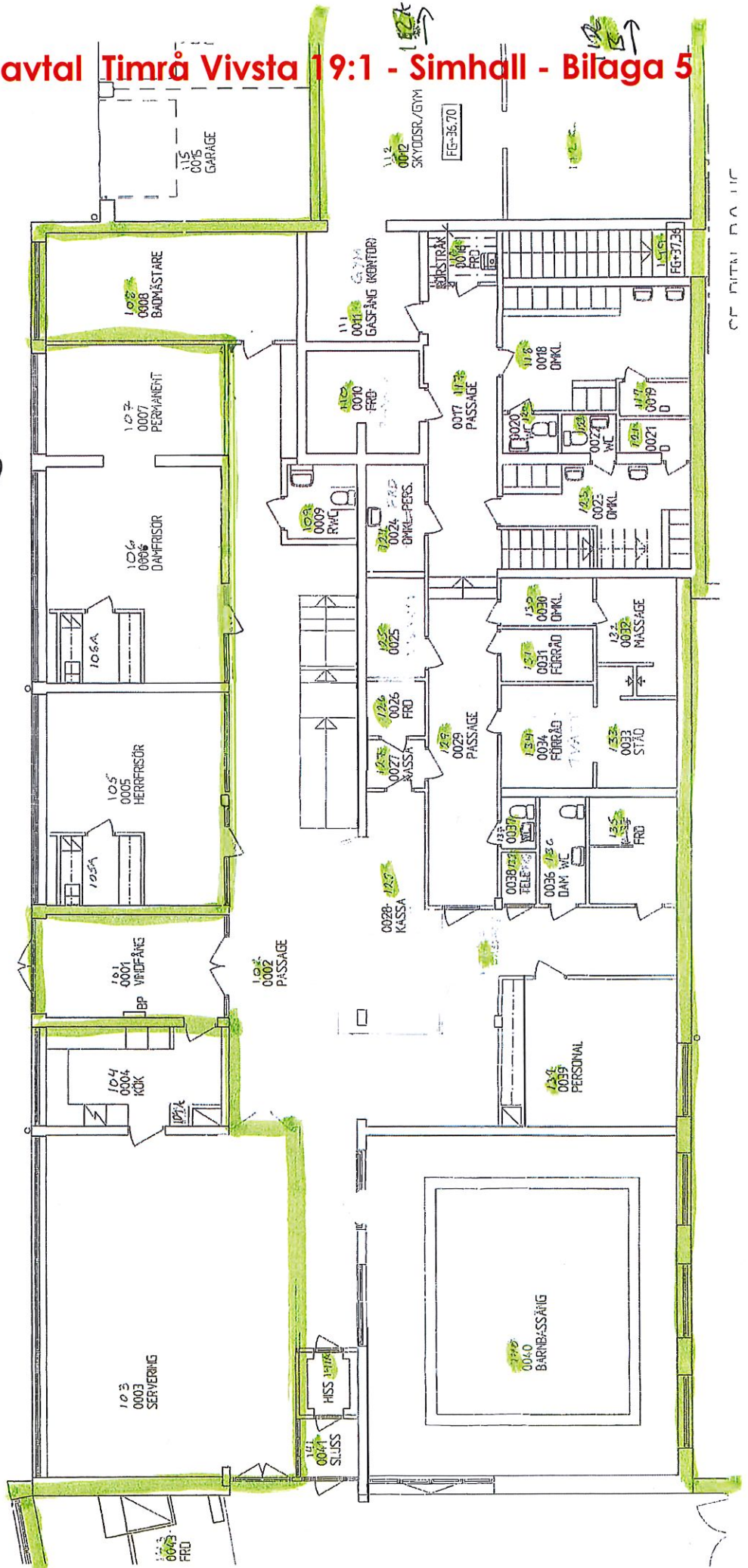
Simhall
del av plan 1

Simhall
förhyring

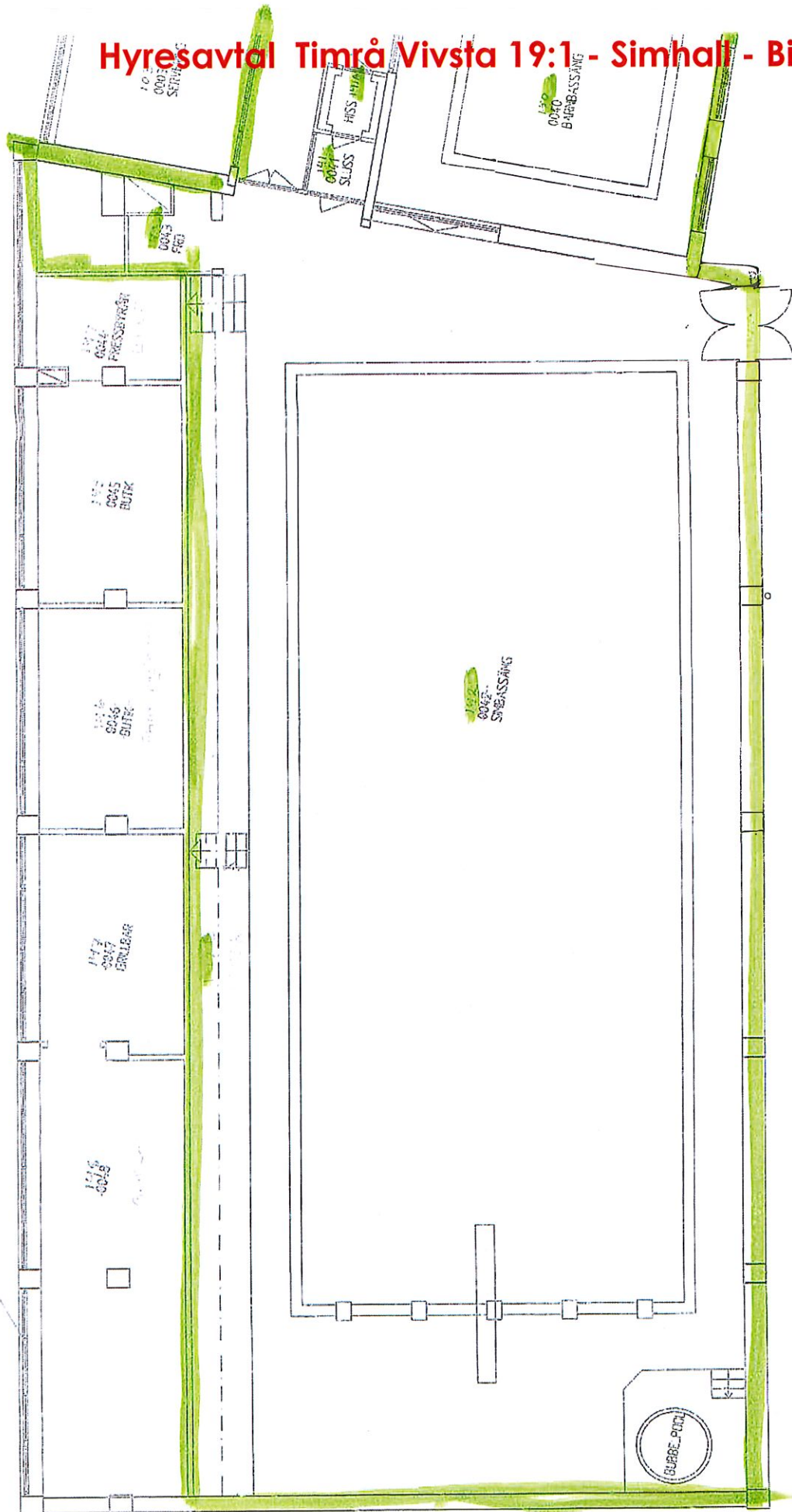
H-R:17

I-R:17

J-R:17



Simball
delas
plan1



simha
tāhnying

G-R:17

Hyresavtal Timrå Vivsta 19:1 - Simhall - Bilaga 5

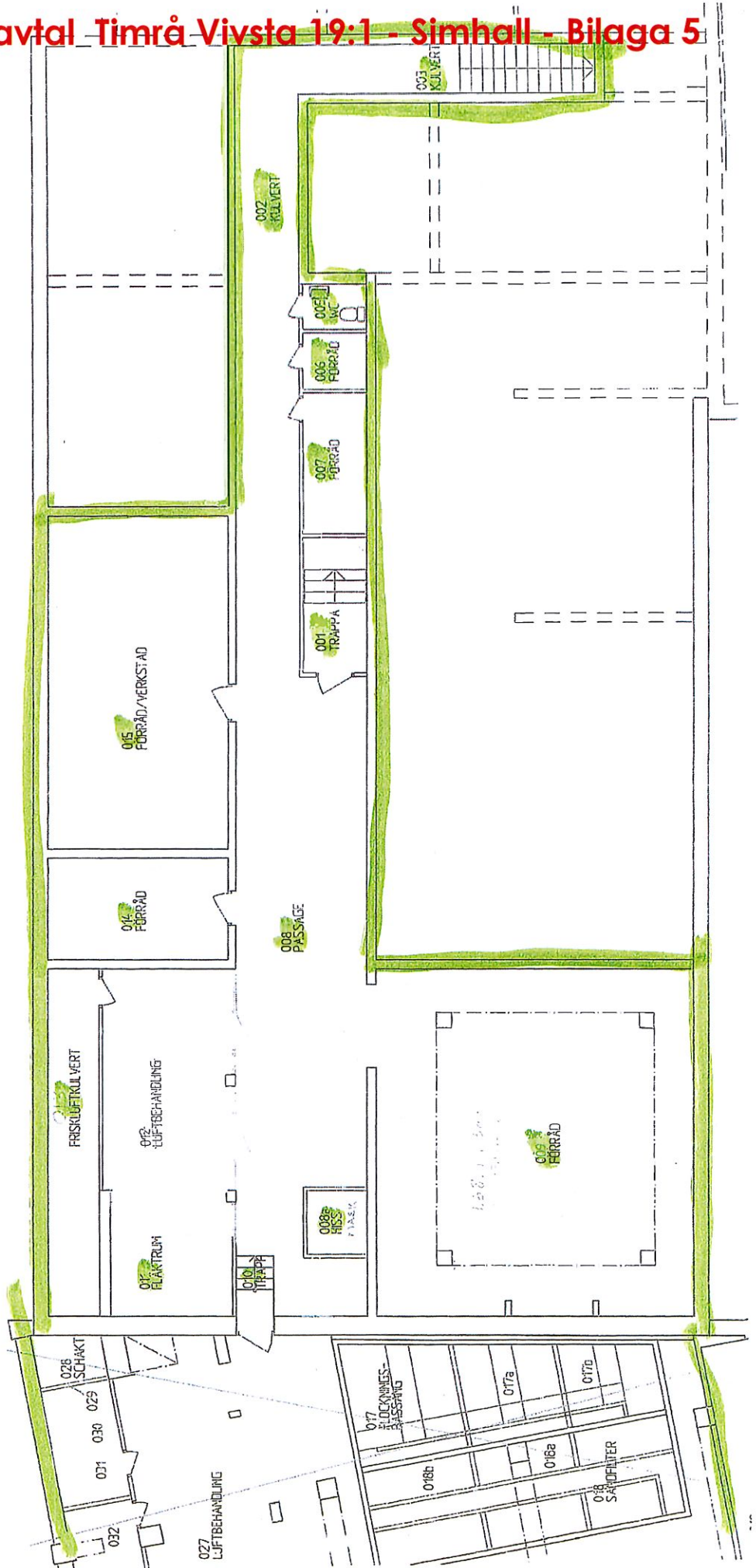
Simhall
del av plan 0

Simhall
förhugning

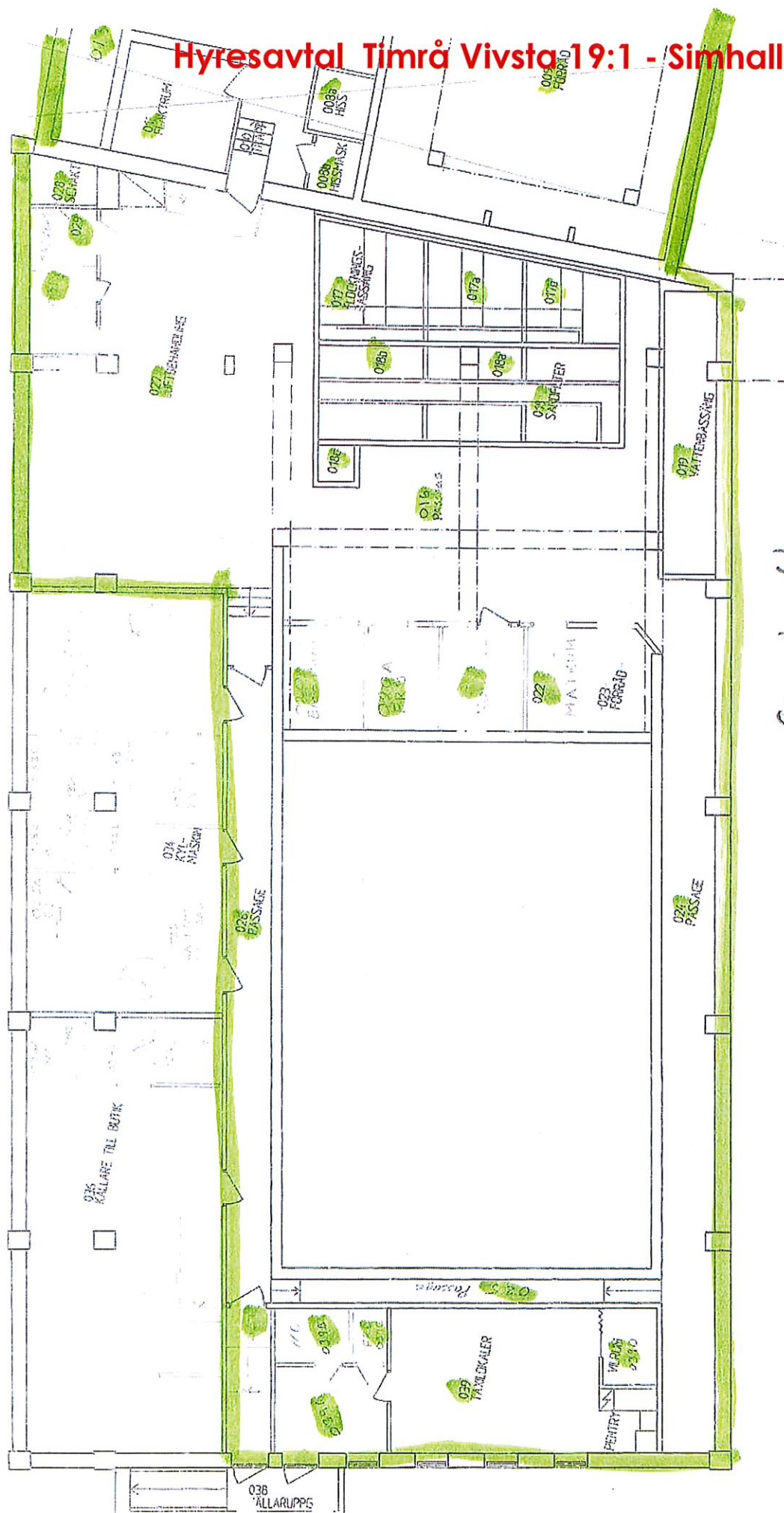
H-R:17

I-R:17

J-R:17



Simbali
del as plan D



Simbad
för hyrning

E-B.17

Försäkringsbevis

Försäkringstagare:	Timrå Kommun 21200-2395
Fastighet	Vivsta 19:1- Vivsta Skola
Adress:	Timrå
Försäkringsnummer:	212823
Typ av försäkring:	Kommunförsäkring
Försäkringsperiod:	01.01.2017 - 31.12.2017
Produkt:	Fastighetsförsäkring fullvärde

Härmed intygas att försäkringsavtal har ingåtts enligt ovan. Detta försäkringsbevis beskriver del av försäkringens omfattning per angivet datum och utgör inget hinder mot att försäkringen ändras eller annulleras.

Protector Forsikring ASAs åtaganden omfattar inte i något fall, vare sig gentemot försäkrad eller tredje man, annat än vad som framgår av vid varje tidpunkt gällande försäkringsavtalshandlingar.

Utfärdat av:



Jennie Larsson, Stockholm 2017-10-18



**BILAGA 6, LISTA AVTAL
ENLIGT PUNKTEN 19**

AKTUELLA AVTAL

Fjärrvärme	E.ON Värme	Simhallen och Vivsta skola har gemensam undercentral för fjärrvärme och ett abonnemang.
El	E.ON	Simhallen och Vivsta skola har skilda elabonnemang, vet dock ej exakt var gränsen mellan dem går, ej heller om elen kommer in på ett eller två ställen.
Vatten och avlopp	Mitt Sverige Vatten & Avlopp	Det finns två abonnemang för vatten. Troligtvis går det ena till källaren i simhallen för att fylla basängar och det andra går till Vivsta skola och omklädningsrummen.
Sophämtning	Tirab	I dag har vi container på Simhallen där det slängs både kärlsopor och annat, så ska det inte vara på sikt.
IT och telefoni		Vi har en fiber som går in i pannrummet på Vivsta skola och försörjer både Vivsta skola och Simhallen. Den sitter i ett litet dataskåp i pannrummet. Sedan går en intern fiber/fastighetsnät till simhallen. Det är ganska bra ordning på detta. Det som är kvar av fastighetsnätet i Vivsta skola är däremot väldigt dåligt. Vi behöver ha kvar denna inkommande fiber och interna fastighetsnät, då både data och telefon till simhallen går på det. Vi betalar ett "vanligt" telefonabonnemang till Caféet i dag. I övrigt finns inga "vanliga" teleabonnemang enligt IT.
Hissavtal/larm	Bravida (förlängt ett år) ej vidarekopplat	
OVK	OK simhall, skolan ej i drift	
Elrevision	OK gjord 2017 simhallsdel	
Skyddsrum	Besiktat 2008	
Serviceavtal inbrottslarm	Securitas direkt	
Tryckkärl	Besiktas årligen av ÅF	
Telfer	Besiktas årligen av Bravida	