



Stadsbyggnadsförvaltningen
Alexander Wahlstedt
Fastighetschef

Förslag till ny verksamhetslokal för Vaxholms stadsbibliotek efter återremittering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Planeringsutskottet får i uppdrag att ta fram upphandlingsunderlag inför en ombyggnation av lokalen i syfte att anpassa funktionen till bibliotek samt turistbyrå. Detta gäller under förutsättning att kommunfullmäktige tar beslut enligt förslag.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Fastighetschef får i uppdrag att teckna lokalhyresavtal i enlighet med bilaga 2 avtalsutkast med BRF Repslagaren 16.

Sammanfattning

Vaxholms Bibliotek är sedan 1972 beläget i förhyrda lokaler om 440 kvm på Hamngatan 19.

Bibliotekets verksamhet har utvecklats under åren, ökade krav på tillgänglighet och behov att rymma ytterligare funktioner har medfört att biblioteket har ett behov av större lokaler. Befintlig lokal är begränsad och saknar tillgänglighet.

Turistbyrån har sin huvudplacering i rådhuset. Sommartid återfinns turistbyråns verksamhet också i Waxholmsbolagets vänthall vid Söderhamnsplan för att ge service till de stora turistströmmar som kommer med båt eller bussledes till Vaxholm. Dessutom återfinns också i perioder personal stationerad vid överfarten av linfärjan till Kastellet för att ge tips och råd men också vara behjälplig vid biljettförsäljning. Nuvarande internhyreskostnad för turistbyrån på rådhuset är 228 000 kr.

Vid Söderhamnsplan är nu Swedbanks lokal ledig för uthyrning och Post Nord är i behov av att väsentligt krympa sin yta. Dessa två lokaler omfattar tillsammans ca 600 kvm i gatuplan och bedöms kunna uppfylla bibliotekets behov samt också kunna härbärgera turistbyrån.

Bostadsrättsföreningen har efter förhandlingar lämnat en hyresoffert på en årshyra om 1 260 tkr inkl värme och kyla. Fastighetsskatt tillkommer. Hyran regleras med index. Avtalslängden är 20 år.

Begärd hyra bedöms vara marknadsmässig. PostNord har uttryckt ett intresse att förhyra (andrahandsupplåtelse) en mindre del av lokalen för postboxar.

Lokalen kräver anpassning och ombyggnad men i begränsad omfattning, nya ytskikt, viss ny planlösning, förbättrad belysning och vissa åtgärder i ventilationen. Åtgärderna bedöms uppgå till cirka 6 mkr. Övriga kostnader för inredning mm bedöms till cirka 3 mkr.

En etablering av biblioteket vid Söderhamnsplan förväntas vara positivt för handeln i Vaxholm.

Tillgången på lokaler av den här storleken i ett centralt läge i Vaxholm är begränsad och omsättningen är låg. Inga andra alternativ finns på marknaden idag.

Bakgrund

Vaxholms bibliotek är sedan 1972 beläget i förhyrda lokaler på Hamngatan 19. 1972 ingick inte Resarö i Vaxholms kommun och invånarantalet var betydligt färre än idag. Då sammanslagningen med Österåker genomfördes 1974 blev Vaxholms bibliotek en filial för att efter 1983, då kommunindelningen genomfördes, på nytt bli ett stadsbibliotek.

Befintliga lokaler är sammanlagda till en gemensam yta om 440 kvm och upplåtes av bostadsrättsföreningarna Domaren 14 och Domaren 17, 130 resp. 310 kvm. Lokalhyresavtalen sträcker sig till 2021-12-31 med en årshyra om 150 720 kr respektive 390 244 kr exklusive fastighetskostnader.

Lokalen är oförändrad i sin utformning men biblioteket har utvecklats genom datorisering, modernare möbler, utlåningsautomat, fler typer av medier, nya arbetssätt och helt nya verksamheter. Bibliotekets verksamhet har vuxit och är i behov av större lokalytor.

Dagens bibliotek har en annan roll i samhället än då det utformades, och utvecklingen fortsätter med nya funktioner och ökade förväntningar från medborgare.

Den fysiska tillgängligheten för rullstolsburna i befintlig lokal är starkt begränsad. Idag har rullstolar och scooter svårt att ta sig in och runt i lokalen.

Barn- och ungdomsavdelningen är liten, i huvudsak mörk och det behövs mer utrymme för böcker, aktiviteter, läsning och umgänge. Det finns också stor efterfrågan på platser och utrymmen där man kan sitta avskilt och arbeta eller studera.

Idag saknas också avskilt utrymme för föreläsningar, bokcirklar, författarbesök, kulturcafé mm. När dessa aktiviteter genomförs krävs ommöblering och ofta tvingas man tacka nej till förfrågningar.

Det är fullt i bokhyllorna och böcker måste magasineras och gallras hårt. Möjligheten att skylta och exponera lästips är starkt begränsad.

En förflyttning av biblioteket till Söderhamnsplan möjliggör också en samlokalisering med turistbyrån. Den tilltänkta nya platsen ger bättre förutsättningar för turistbyrån att möta upp turister som kommer sjövägen eller med kollektivtrafik. Med en placering med biblioteket vid Söderhamnen kan en effektivisering under sommarsäsongen nås, genom att placeringen vid Waxholmsbolagets vänthall inte behövs. En samlokalisering stärker och möjliggör ytterligare samverkan mellan biblioteket och turistbyrå, vilka redan idag har beröringspunkter, t ex utlämnande av biljetter i olika sammanhang, kommunikation om events och kultur.

Ärendebeskrivning

Lokalens lämplighet

I bostadsrättsföreningen Repslagaren 16 vid Söderhamnsplan 2 ingår PostNords lokal och tidigare Swedbanks lokal.

I samband med att Swedbank avvecklat kontoret i Vaxholm är lokalen vakant och PostNord har för stora lokaler för nuvarande verksamhet som enbart omfattar företag. Hela lokalarean omfattar ca 700 kvm, varav ca 80 kvm finns i källarplan.

Följande lokaler i Repslagaren 16 är aktuella:

Swedbank:	257 kvm	BV	Bankkontor m personal,
Post Nord	342 kvm	BV	Expedition, postboxar, sortering, inlastning,
Post Nord	78 kvm	KV	Personal.
Summa	677 kvm		

Lokalen anpassades ursprungligen som ett postkontor och byggdes till 1990 genom att en lägre huskropp byggdes ut mot torget. I samband med detta genomfördes en genomgripande modernisering och ny ventilation mm installerades.

Förändringen i postens verksamhet medförde att lokalen krymptes år 2003 till 450 kvm enligt ovan.

Den frigjorda arean anpassades istället till Swedbank som fick en ljus kontorslokal med stort ljusflöde från två håll. Postens lokal utformades med en mindre "reception" med postboxar och en större mörkare del för sortering av post. Lokalen har ytterligare två dörrar varav en direkt till garaget som är inrymt i grannfastigheten och en mot Hamngatan för in- och utlastning av post.

Lokalen är i det närmaste kvadratisk med måtten 24* 25 m och bedöms kunna nyttjas väl som bibliotek. Ljusinsläpp genom stora fönster sker från Hamngatan och Söderhamnsplan.

Lokalarean i marknivå är ca 160 kvm större än nuvarande lokal och ger biblioteket goda möjligheter att utveckla verksamheten.

Tillgängligheten är mycket god. Entrén från Hamngatan och Söderhamnsplan nås via trappa och ramp.

Installationerna förutsätts att vara från ombyggnadsåret.

Hyresoffert

Bostadsrättsföreningen har lämnat en "slutgiltig" hyresoffert enligt följande:

Årshyra:	1 260 000 kr	(1 861 kr/kvm) inkl värme och kyla
Fastighetsskatt		112 000 kr/ år

Avtalslängd: 20 år

Hyran justeras årligen med index (KPI), dock lägst 2%. Basår förutsätts vara 2020.

Offerten förutsätter att Vaxholms stad genomför och bekostar en anpassning av lokalerna.

Intäkter

PostNord har visat intresse för att hyra en mindre del, ca 20 kvm för postboxar. Möjlig intäkt cirka 50 000 kr/år.

Lokalens standard och skick

Banklokalen är i ett gott skick men planlösningen måste anpassas till en ny verksamhet. Ytskikten är i välhållna men från ombyggnadsåret.

PostNords lokal är av enklare standard och sliten. En mer genomgripande anpassning av planlösningen är också nödvändig.

Nya ytskikt i hela lokalen är nödvändigt.

Den tekniska standarden bedöms vara från 1990 och är i princip god. Ventilationen är väl tilltagen enligt lämnade uppgifter. Lokalen har komfortkyla. Ventilationsaggregaten är från 1990 men är fullt modernt. Den tekniska livslängden är uppnådd men kan förlängas. Kanalsystemet bör i grunden vara anpassat till ursprunglig verksamhet som postkontor men en viss osäkerhet råder efter uppdelningen 1990.

Elanläggningen bedöms vara från tillbyggnadsåret och bedöms vara i behov av en total översyn. Sannolikt behöver ljustanläggningen bytas till modern ledteknik.

Lokalmarknaden i Vaxholm

Enligt lämnade uppgifter till fastighetstaxeringen 2018, avseende hyresnivån i december 2017, är hyresnivån för butiker i Vaxholm enligt följande kr/kvm varmhyra:

Butik	Låg	Medel	Hög
A Gågatan	1 100	1 500	2 600
B Centrala Vaxholm	1 000	1 200	1 600

(Källa: Datscha).

Vid en mer detaljerad genomgång av hyresnivåerna i fastigheterna, Bilaga 1, längs den del av Hamngatan som använts som gågata framgår att högsta hyrorna uppnås närmast Coop vilket är naturligt eftersom en livsmedelsbutik alltid genererar besökare. Lokalerna på denna del av Hamngatan är relativt små.

Den lämnade offerten bedöms vara i nivå med marknaden.

Lokalen vid Söderhamnsplan är stor på marknaden vilket innebär att antalet tänkbara hyresgäster är få men samtidigt är tillgången och utbudet starkt begränsat. De flesta lokalerna i centrala Vaxholm är betydligt mindre.

Det kommersiella läget för butikerna i Vaxholm är besvärligt. Konkurrensen från handelsplatserna i Täby är oerhört stark. Utpendling från Vaxholm är också mycket stor vilket medför att en stor del av invånarnas inköp hamnar utanför Vaxholm.

Handeln är också säsongbetonad med en stark och relativt lång turistsäsong men med en svag vintersäsong där ett antal butiker håller stängt.

En etablering av biblioteket vid Söderhamnsplan antas vara positivt för handeln i Vaxholm trots att biblioteket redan finns längs Hamngatan idag. Detta i och med att vi får ett mer levande torg som en naturlig besökspunkt, i nära anslutning till kollektivtrafik. En flytt ner till Söderhamnsplan förväntas medföra att antalet besökare ökar året runt på den del som under de senaste åren haft funktionen gågata.

Parkering

Antalet P-platser på Söderhamnsplan är begränsat och innebär en viss försämring mot dagens läge där det finns gatuparkering direkt utanför biblioteket. Parkeringssituationen under högsäsong är utomordentligt ansträngd och under denna tid bedöms situationen som oförändrad. P-platser för besökare med funktionshinder är betydligt bättre än vid nuvarande läge.

Bedömning

De styrkor och möjligheter som identifierats är att Biblioteket får en större lokal i ett bättre läge och att nya placeringen bidrar till ett mer levande torg. Efter dialog med verksamheten bedöms även att biblioteket i de föreslagna lokalerna har förutsättningar för att bedriva en modern biblioteksverksamhet.

Möjligheten att samlokalisera Turistbyrån och Biblioteket anses även ge effektiviseringsvinster.

De svagheter och hot som identifierats är en högre årlig kostnad samt en omfattande investeringskostnad som är svår att på förhand beräkna exakt.

Måluppfyllelse

Kvalitet och tillgänglighet av biblioteksverksamheten antas förbättras.

Finansiering

Anpassningskostnader

Kostnaden för att anpassa lokalen bygger på jämförelsematerial från ombyggnader i andra kommuner.

Kostnader uppskattats i ett mycket tidigt skede.

Byggnation: 6 Mkr. ca 10 000 kr/ kvm.

Inredning, IT: 3 Mkr. Ca 5 000 kr/kvm.

Investeringsbehov:

Ombyggnation och inredning	9 000 000 kr
----------------------------	--------------

Ny hyreskostnad:

Hyra per år	Skatt	Summa
1 260 000 kr	111 870 kr	1 371 840 kr

Kapitaltjänstkostnader:

Internränta per år	Avskrivningskostnad per år	Summa
225 000 kr	450 000 kr	675 000 kr

Nuläge fasta kostnader:

Bibliotek ink. skatt 2020	Turistbyrå 2020	Summa
594 888 kr	226 709 kr	821 597 kr

Jämförelse fasta årliga kostnader:

Nuläge	Nytt läge	Kostnadsökning
821 597 kr	2 046 840 kr	1 225 243 kr

Uppskattade ökade driftkostnader för lokalökningen beräknas till ca. 158 980 tkr/år. Driftkostnaderna är beräknade med schablontal baserat på erfarenhetskostnader främst gällande el och lokalvård och är framtagna av REPAB/Incit. Kostnadsökningen baseras på en ökning av lokalarean om 237 kvm.

Detta resulterar i en sammanlagd kostnadsökning om 1 384 223 kr / år.

Kostnadsuppskattning för återställningsarbeten i befintliga lokaler

Återställning av nuvarande bibliotekslokaler skall ske till godtagbart skick.

Bedömningen är att detta innebär cirka 2 veckors arbetstid för 2 personer vilket enligt ramavtal innebär cirka 160 timmar motsvarande en kostnad på cirka 50 000 kr. Till detta kommer en mindre del materialkostnader och kostnader för avfallsbortförel.

Uppskattningsvis innebär det en slutsumma på cirka 75 000 kr.

Vad återställning till godtagbart skick innebär kommer dock ges av en förhandling med berörda BRFer varför en viss buffert efterfrågas.

Uppskattat behov av driftutrymme för avveckling av bibliotek: 100 000 kr

Avveckling av lokaler på Rådhuset är inte en kostnad som krävs för att flytta ut då fastighetsenheten inte ställer sådana krav i internhyresdokument. Förslagsvis hanteras därför denna kostnad först i ett förslag kring nyttjande av lokalen. Givet att kostnaden för en eventuell återställning ändå är av intresse bedöms denna utifrån storlek på lokal i förhållande till biblioteket:

Uppskattat behov av driftutrymme för avveckling av turistbyrå: 50 000 kr

Sammanlagt beräknas avvecklingskostnaderna till 150 000 kr.

Sammanfattningsvis krävs därför:

- 9 000 000 kr i investeringsutrymme 2021
- 1 400 000 kr i ökad driftbudget per år

Förslagets konsekvenser

En konsekvens att hantera är de vakanser som uppstår i innevarande lokaler. Nuvarande biblioteket hyr idag yta i externa lokaler. Efter flytt av biblioteket kan dessa lokaler antingen avvecklas eller om behov finns förändras för att tillgodose annan kommunal verksamhet, om föreningarna ser ett intresse i det. Turistbyrån ligger i rådhuset vilket är en kommunal fastighet. Kostnaden för lokalytan kvarstår därmed i kommunens regi, vilket medför att denna yta behöver förhyras till annat nyttjande. Analys och utredning om framtida lösning för dessa lokaler kommer att behöva genomföras under nästa år.

Uppföljning och utvärdering

Beslut från kommunfullmäktige krävs för godkännande av lokalhyresavtal.

Vidare gång är beslut om godkännande av upphandlingsunderlag på ombyggnationen av kommunstyrelsen.

Projektet kommer i övrigt följas upp vid färdigställande och invigning av nytt bibliotek uppskattas kunna ske till slutet av året 2021

Handlingar i ärendet

Förslag till nytt bibliotek – Tjänsteutlåtande 2020-10-19

Reviderat avtalsförslag Repslagaren 16 – 2020-11-25

Bilaga 1 fastighetsskatt, 2020-11-25

Bilaga 2 brandskydd, 2020-11-25

Bilaga 3 driftkostnad, 2020-11-25

Skiss på möjlig utformning av lokalen – 2020-10-22

Kopia på beslutet till:

För åtgärd: Alexander Wahlstedt, SBF

För kännedom: Marie Wiklund, KS
Susanne Edén, SBF
Eva-Lena Granbacka, SBF

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: BRF Repslagaren 16		Personnr/orgnr: 769613-9810			
2. Hyresgäst	Namn: Vaxholms stad		Personnr/orgnr: 212000-2908			
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Vaxholm	Fastighetsbeteckning: Repslagaren 16				
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr: 1			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kommunal verksamhet (förändring skall godkännas av fastighetsägare)					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: 2021-09-01	Till och med den: 2041-08-31				
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>14</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Bibliotek m.m.	Plan 1	ca m ² 599	Areatyp källare	Plan 78	ca m ² 78
	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. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> _____
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga				Bilaga:	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> 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.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.				Bilaga: 6	
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga				Bilaga:	
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.					
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.				Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>12. Skyltar, markiser m.m.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>13. Hyra</p>	<p>Kronor 1 260 000 per år exklusive nedan markerade tillägg</p>		
<p>14. Index</p>	<p><input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>15. Fastighetsskatt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.</p>	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 1</p>
<p>16. Driftskostnader</p>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga:</p>	
<p>17. Mätare</p>	<p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>		
<p>18. Avfalls- hantering</p>	<p>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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> 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 kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>19. Snöröjning och sandning</p>	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>20. Oförutsedda kostnader</p>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.</p> <p>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.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> 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 jämkningskyldig 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.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: _____	BankGiro nr: _____
23. 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.		
24. 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	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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: _____	
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.		
	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.	Bilaga: _____	
	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 2	
30. Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen 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 skäligen 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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:		
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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:		
34. Yttre åverkan	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.			
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt 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.	Bilaga:		
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	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:		
39. Särskilda bestämmelser	Hela årshyran om 1 260 000 kr uppräknas årligen med 2 % från och med 2022	Bilaga:		
	Andrahandsuthyrning till postboxverksamhet	Bilaga:		
	Nuvarande två lokaler slås samman till en lokal i och med detta avtal	Bilaga:		
	Hyresgästen kan säga upp avtalet för avflyttning senast 20290831 för avflytt 20310831	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:	Ort/datum:		
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:		
	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:		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Repslagaren 16	
Hyresvärd	Namn: BRF Repslagaren 16	Personnr/orgnr: 769613-9810	
Hyresgäst	Namn: Vaxholms stad	Personnr/orgnr: 212000-2908	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>111 870</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulde fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

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

6.

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

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Repslagaren 16
Hyresvärd	Namn: BRF Repslagaren 16	Personnr/orgnr: 769613-9810
Hyresgäst	Namn: Vaxholms stad	Personnr/orgnr: 212000-2908
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	

<p>Klausul forts.</p>	<p><u>Krav på skriftlig redogörelse</u></p> <p><input type="checkbox"/> Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p>			
<p>Underskrift</p>	<p>Ort/datum:</p>		<p>Ort/datum:</p>	
	<p>Hyresvärdens namn:</p>		<p>Hyresgästens namn:</p>	
	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p>	<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p>	<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnförtydligande:</p>		<p>Namnförtydligande:</p>	

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: 1	Fastighetsbeteckning: Repslagaren 16
Hyresvärd	Namn: BRF Repslagaren 16	Personnr/orgnr: 769613-9810
Hyresgäst	Namn: Vaxholms stad	Personnr/orgnr: 212000-2908
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 _____ kr per år _____ kr per år _____ <input type="checkbox"/> varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> kyla <input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____ kr per år <u>39 943</u> kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: <u>39 943</u> kronor <input type="checkbox"/> Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.	
2. Självkostnadsanknutet 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 type="checkbox"/> el <input type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> värme kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ <input type="checkbox"/> varmvatten <input type="checkbox"/> kyla <input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ 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:
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Repslagaren 16 ver 5 10



meter
9,98 m