

Brandförsvaret
Tjänsteskrivelse till Räddningsnämnden

Datum:
2026-01-07

Diarienummer:
RÄN-2026-00001

Handläggare:
Mikael Lundkvist

Hyresavtal Skärplinge brandstation

Förslag till beslut

Räddningsnämnden beslutar

1. **att** teckna hyresavtal enligt bilaga 1 med Tierps Kommunfastigheter AB avseende ny brandstation i Skärplinge

Ärendet

De samarbetande kommunerna i den gemensamma räddningsnämnden har i maj 2023 avtalat om att bygga en ny brandstation i Skärplinge. Brandstationen har byggts av och ägs av Tierps Kommunfastigheter AB.

Beredning

Ärendet har beretts av tjänstepersoner vid Uppsala brandförsvär.

Föredragning

Hyresavtalet är från och med 2025-12-12 till och med 2050-12-31. Hyran är 2 672 600 kr/år och räknas sedan upp årsvis med konsumentprisindex. Om samarbetet mellan kommunerna i den gemensamma räddningsnämnden upphör överförs hela avtalet till Tierps kommun. Den gemensamma räddningsnämnden har fått 2 300 000 kr i utökat kommunbidrag för en ny brandstation i Skärplinge. Hyran för den gamla brandstationen i Skärplinge var 293 952 kr/år.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2026-01-07
- Bilaga 1, Hyreskontrakt Skärplinge brandstation (4671–2001)

Brandförsvaret

Johan Szymanski
Brandchef

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Tierps Kommunfastigheter AB	556901-2171

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Uppsala Kommun, räddningsnämnden	16212000-3005

Aviseringsadress
Box 1023, 75140 Uppsala

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning		
Tierp	Skärplinge 2:132		
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr	
Sätravägen 2		4671-2001	

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Brandstation

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2025-12-12	2050-12-31

6. Uppsägningstid/
Förlängningstid

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

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

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
		797				
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

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

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

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

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

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

12. Fastighetsskatt

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

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ EI ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betaling

Hyresgästen har eget abonnemang Ingår i hyran Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul

EI	☒	☐	☐	Bilaga	
VA	☒	☐	☐	Bilaga	
Värme	☐	☒	☐	Bilaga	
Varmvatten	☐	☒	☐	Bilaga	
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga	
Ventilation		☒	☐	Bilaga	

14. Mätare

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

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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

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

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga

Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 _____ procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvårdshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.

Bilaga

22. Underhåll

- ☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 3
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och
gemensamma
utrymmen

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för
telefoni och data-
kommunikation

- ☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser
m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera 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 ifrågakarande väggar.

- ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

- ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

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

26. Revisions-
besiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till
vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 4

30. Myndighetskrav
m.m.

- ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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

31. Ombyggnads- och
ändringsarbete

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

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

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

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

- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

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

32. Säkerhet

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

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

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

33. Försäkringar

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

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden☒ Hyresgästen

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

36. Återställande vid
avflyttning

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

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av
personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

39. Särskilda
bestämmelser

Avräkning och hyresjustering sker när projektet avslutats.

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

40. Underskrift

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

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare☐ Ombud enligt
fullmakt☐ Ombud enligt
fullmakt

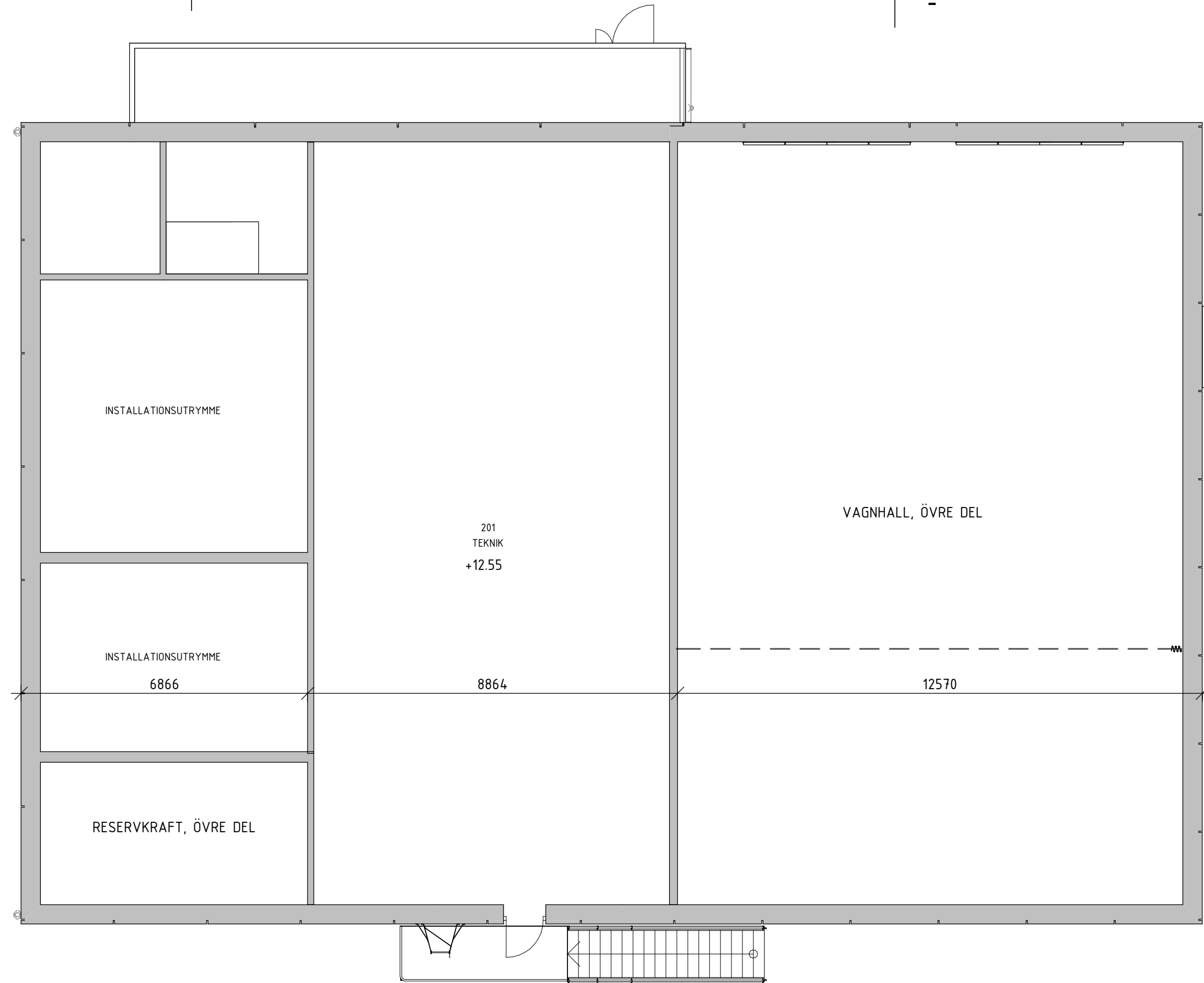
Namnförtydligande

Ulrika Kregert

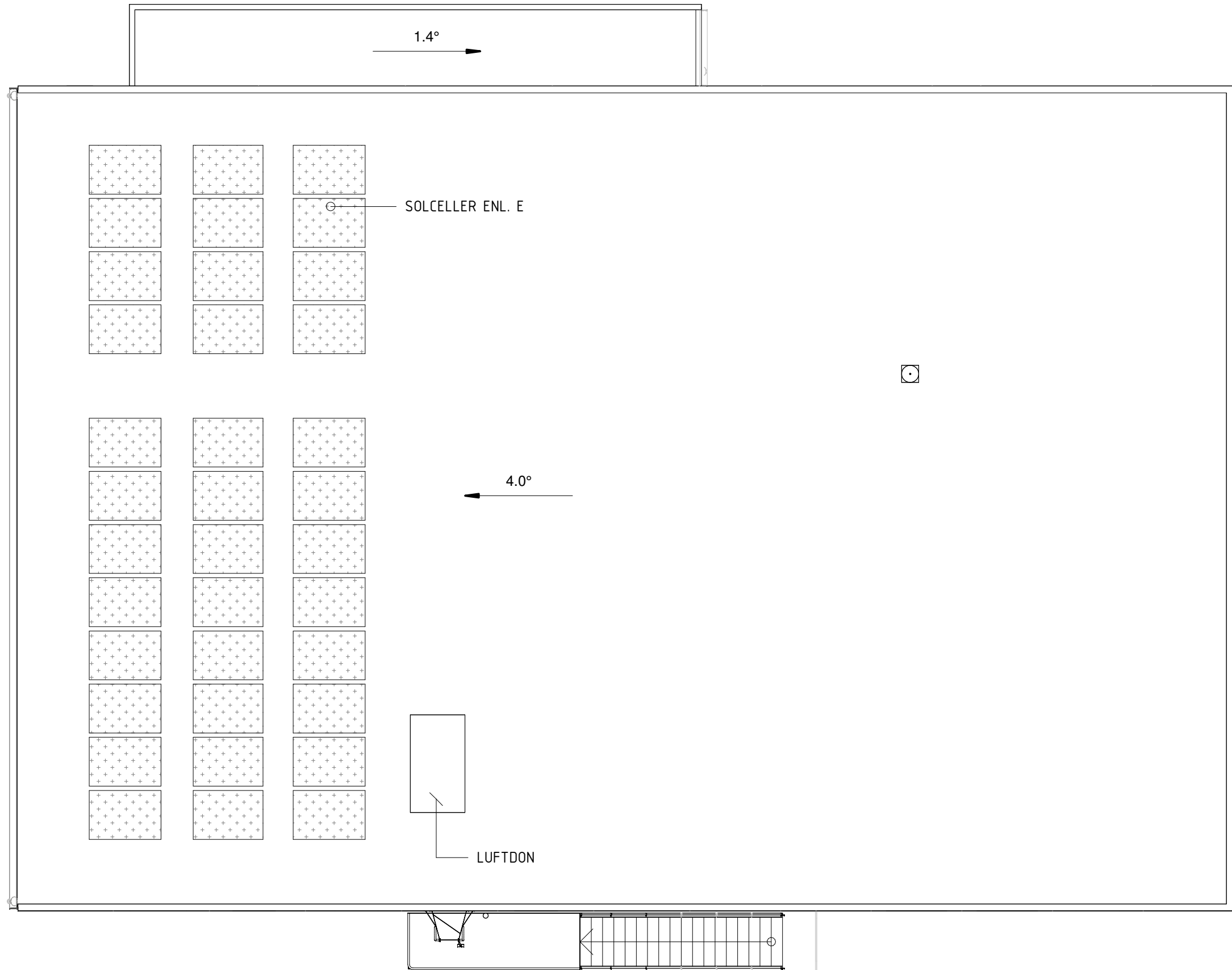
Namnförtydligande

Mikael Lundkvist

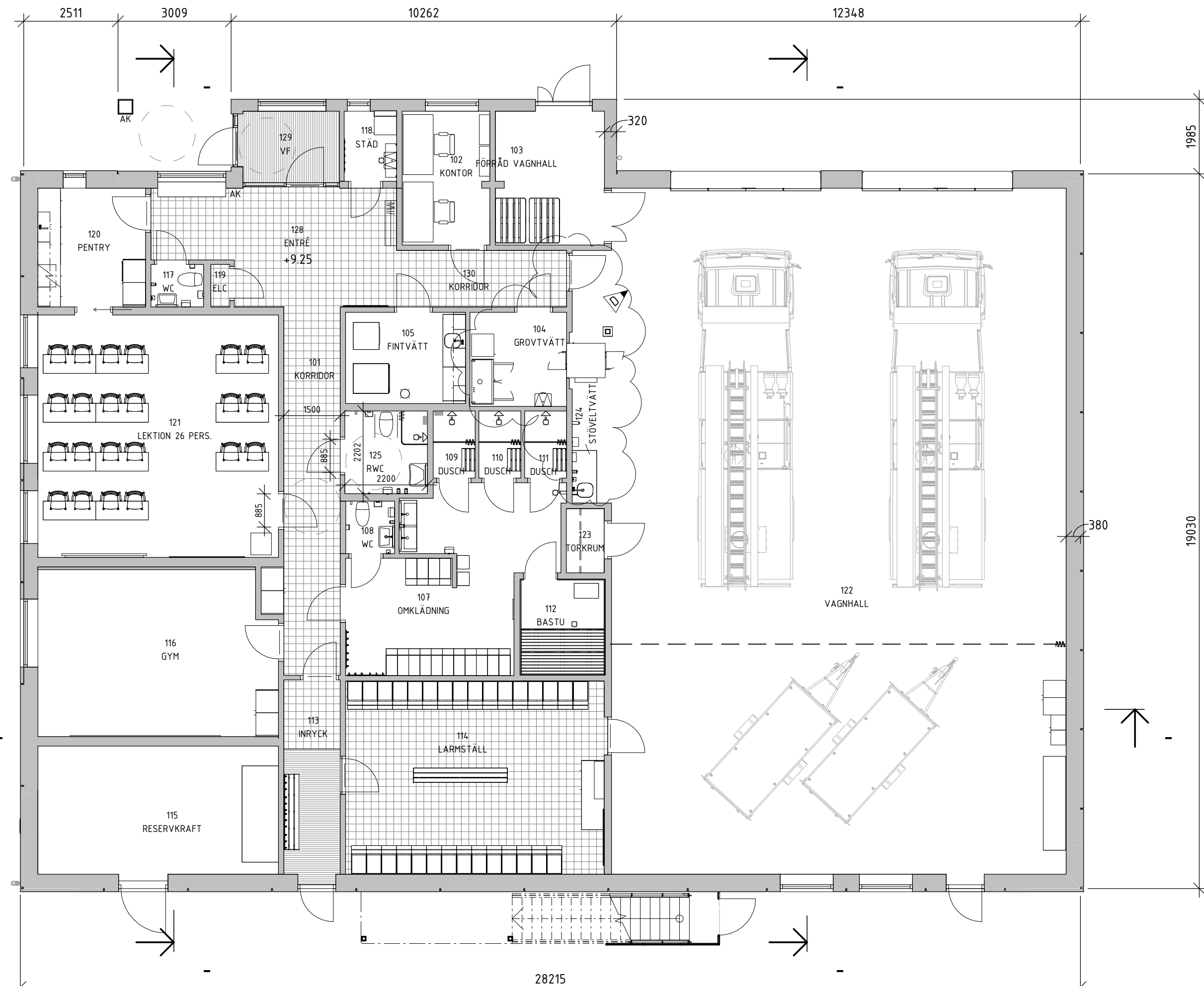
☒ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



VÅNING 2



TAKPLAN



VÅNING 1

SKALA 1:100 0 1 10 METER

BERTON		
STATUS		
GODKÄND		
HANDLING		
BYGGHANDLING		
DATUM	2024-12-04	ANSÖKAN NR
BESTÄLLARE	MICHAEL DONALDS	D
PROJEKTNAMN		
SKÄRPLINGE BRANDSTATION		
OMFÅGE		
TIERP SKÄRPLINGE		
PROJEKTNUMMER	22467101	KÄLLETT
ÖVERSEER	SKÄRPLINGE 2:113	FASTIGHET
DISCIPLIN	A	FÖRETAG
UPPRAGSNUMMER	202402	SKAPAD AV
TELEFON	+358 409 640 015	FLORINDA CIARAMITARO
BYGGNADSVÄRK	A	KONTAKTPERSON
YÄRNINGSPLAN	YÄRNINGSDEL	DELOMRÅDE
SYSTEM		
40-SAMMANSATT REDOVISNING		
SPECIFIKATION		
PLANER		
PLANRITNING	SKALA	FORMAT
A-40-1-100	1:100	A1
ÄNDRING		D

Avser

Hyreskontrakt nr
4671-2001

Fastighetsbeteckning
Skärplinge 2:132

Hyresvärd

Namn
Tierps Kommunfastigheter AB

Personnr/orgnr
556901-2171

Hyresgäst

Namn
Uppsala Kommun, räddningsnämnden

Personnr/orgnr
16212000-3005

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 672 600 ska 100 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 2020 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 hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2025 .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med faställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Ulrika Kregert	Mikael Lundkvist

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

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

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

Jämförelse mellan indextalen 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 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastal som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärde av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

$$415,51/335,92 \cdot 100 = 123,69$$

Det bastal som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA, Skärplinge brandstation

Bilaga 3

Hyresvärd tillhandahåller samt svarar för underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HV, om inte annat anges under anmärkningar.

Hyresgästen svarar för införskaffande samt underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HG. Om hyresvärd på uppdrag av hyresgästen genomför underhåll och ersättningsanskaffning debiteras kostnaderna härför särskilt.

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
FASTIGHETEN							
Tak och fasad							
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Glaspartier	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fönster	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Portar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fasadskyltar (underlag) och belysningsramp	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skyltfront med text och logotyper	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Markis	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avfallsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Containrar och kärl för produktionssopor	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Postlåda	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Trädgårdsmöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
UTOMHUSYTOR/TOMTMARK							
Entréytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Angöringsytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Grönytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomföra de	Kostnad	Genomföra de	Kostnad	Genomföra de	
INSTALLATIONER							
Värme							
Luftvärme	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Värmeåtervinningssystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Tryckluft fordon	HG	HG	HV	HV	HG	HV	
Tryckluft andningsluft	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Vatten, avlopp							
Brandpostledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Varmvattenberedare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avloppsanläggningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Biltvättanläggning	HG	HG	HV	HV	HG	HV	
Oljeavskiljare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
EI							
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Motorvärmare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Billaddare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Tele- och datakommunikation							
Ledningar för telefoni	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för data	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för bredband	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för kabel-TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Anordningar för trådlös-TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
A/V-utrustning (ljud och bild)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostna d	Genomföran de	Kostnad	Genomföran de	Kostna d	Genomföran de	
Till- och frånluftsventilation							
Kyla till data- och/eller serverrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kanaler och rengöring							
Filter	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kåpor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Anordningar för fläktar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Sotning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lås, larm och övervakning							
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övervakningskameror	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Monitorer, övervakning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Lokala stöldlarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HG	HG	HG	HG	HG	HV	
Ellåsanläggningar, motorlås	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Belysning							
Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skyltbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Belysningsarmaturer utomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fast armatur för allmän belysning inomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

Lös belysningsarmatur	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Forts. Belysning							
Armaturer för miljöbelysning och verksamhetsbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Ljuskällor (lampor, tändare och lysrör)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast platsbelysning i våtrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Hissar							
Personhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Gods- och varuhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lyftanordningar	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
LOKALEN							
Lös inredning, möbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Verksamhetsinventarier	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Kyl/frys, spis, fasta mikrovågsugnar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Diskmaskiner	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lösa mikrovågsugnar, kaffemaskiner m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Gardiner, gardinstänger, persienner, solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
ÖVRIGT							
Reservkraftanläggning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
UPS	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
Tvätt- och torkmaskiner	HG	HG	HV	HV	HG	HV	
Tryckluft fordon	HG	HG	HV	HV	HG	HV	
Tryckluft andningsluft	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Nödatten	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostna d	Genomföran de	Kostnad	Genomföran de	Kostna d	Genomföran de	
Motions- och idrottsutrustning, fast och lös.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Byggnader och utrustning för övning, träning och utbildning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Radiomast	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

Ansvarsfördelning brandskydd TKAB - Uppsala brandförsvär

Utrymning	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/ tillsyn	Anmärkning
Utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Dörrar i och till utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningstrappor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsstegar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsfönster	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsbeslag	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Vägledande markeringar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Efterlysande skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Genomlysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Belysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Nödbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Allmänbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsplaner	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	
Skydd mot uppkomst av brand				
Uppvärmningssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandfarlig och explosiv vara	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller				
Brandcellsgränser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandtätningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Branddörrar	Hyresvärd	Hyresvärd / Hyresgäst	Hyresgäst	
Brandglas	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Luftbehandlingssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/ tillsyn	Anmärkning
Brandgasspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläkt	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Skydd mot brandspridning mellan byggnader				
Brandväggar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Taktäckning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Bärförmåga vid brand				
Skydd av bärande stomme	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Anordningar för brandsläckning				
Räddningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Uppställningsplatser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasventilatorer rökluckor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläktar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Inomhusbrandposter	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Stigarledning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Handbrandsläckare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Larm- och släcksystem				
Automatiskt brandlarm	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandvarnare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	