

Plats och tid: Brisen/Grynnan, Strömsvik, 2021-06-23, 15:00

*Distansdeltagande*

Med anledning av det rådande pandemiläget uppmanar ordföranden så många som möjligt av ledamöterna att närvara på distans/länk.

- Upprop
- Val av protokollsjusterare

**Sammanträdet inleds med följande föredragningar**

*Karl Öhlander, kommundirektör*

- Försäljning av ishallen

Nr	Dnr	Ärende	Anmärkning
1	KS-KcS.2020.55	Försäljning av ishallen	
2	KS-BU.2021.58	Revidering av Ansökan, vistelse och avgifter – förskolan	
3	KS-TEK.2018.49	Tilläggsavtal till köpekontrakt för Valdemarsvik 5:2, Stationshuset Valdemarsvik	bordlagt ärende

Mattias Geving  
Ordförande

Fredrik Sivula  
Sekreterare



NrParagrafNrLittera

ÄrendeNr Kod Fastighet

## ProtokollBeskrivning

### Kommunstyrelsens beslut

### Ärendebeskrivning

### Beslutsunderlag

-----

### Beslutet skickas till

Beslutsmottagare

Xxxxx

Akten

---

Justerare

.....

.....



Tjänsteställe/Handläggare

Kommunledning

Karl Öhlander

Kommundirektör

Tel: 0123-19100

E-post: karl.ohlander@valdemarsvik.se

Mottagare

Kommunstyrelsen

## Försäljning av ishallen

### Förslag till beslut i kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till köpeavtal, hyresavtal och interimshyresavtal gällande ishallen i Valdemarsvik.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsens ordförande att underteckna avtalen

### Förslag till beslut i kommunstyrelsen

3. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkt 1 godkänner kommunstyrelsen förslag till arrendeavtal för parkeringsytan framför ishallen.
4. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att underteckna arrendeavtalet.

### Sammanfattning

Under flera år har frågan gällande kostnader för drift och underhåll av Ishallen i Valdemarsvik diskuterats. Efter utredning och beslut i kommunstyrelsen under 2019 och 2020 har förslag till köpeavtal och hyresavtal utarbetats med en köpare.

Förslaget innebär en försäljning av ishallen för 5 mnkr. För att möta det investeringsbehov som finns i ishallen innehåller avtalet en möjlighet till avräkning av gjorda investeringar mot köpebeloppet ned till sammanlagt 1 kr. Efter det att villkoren i köpeavtalet uppfyllts och att tillträde skett i enlighet med avtalet börjar ett hyresavtal mellan köparen och kommunen att gälla. Hyresavtalet omfattar 15 år. Hyresbeloppet är 750 tkr/år.

För att underlätta den kommande fastighetsbildningen och undvika en detaljplaneprocess föreslår förvaltningen att det tecknas ett arrendeavtal mellan kommunen och köparen. Köparen arrenderar då parkeringsplatsen framför ishallen som i detaljplanen anges som allmän platsmark. I och med att kommunen står kvar som fastighetsägare av denna behöver detaljplanen inte förändras.

### Ärendebeskrivning



### *Bakgrund*

Under flera år har frågan gällande kostnader för drift och underhåll av Ishallen i Valdemarsvik diskuterats. Efter beslut i kommunstyrelsen i oktober 2019 inleddes därför ett utredningsarbete gällande framtida drift och ägande. Syftet var att optimera hallens användning och reducera kostnader genom utomkommunal regi. Utredningen presenterades på kommunstyrelsens sammanträde i december 2019 och beslut fattades då om att inleda ett försäljningsförfarande och mäklare anlätades.

Mäklaruppdraget slutade med att en anbudsgivare, Richard Lundqvist, genom bolag, stod kvar som intressent. Samtidigt hölls under våren 2020 ett antal möten med Wif, för att i möjligaste mån tillgodose klubbens intresse av att fortsätta nyttja hallen i den nye ägares regi.

En utredning av planmässiga förutsättningar gjordes parallellt. Detaljplan över området där ishallen ligger anger industri och park, men bygglov för hallen är givet. En försäljning kräver avstyckning och inför det även en detaljplaneändring. Försäljningen bedömdes behöva därför göras i två steg: i första steget skrivs köpekontrakt, parallellt med detta handläggs detaljplaneprocess och avstyckning. I andra steget, när dessa processer är slutförda, sker formell äganderättsövergång.

Den 17 augusti 2020 fattade kommunstyrelsen beslut om att godkänna en avsiktsförklaring där det angavs att parterna under hösten 2020 skulle ingå ett avtal om överlåtelse av Ishallen. I avsiktsförklaringen framgick det också att det i samband med köpeavtalet skulle tecknas ett långsiktigt hyreskontrakt om 15 år med kommunen som hyresgäst och köparen som hyresvärd.

Förslag till beslut om köpeavtal och hyresavtal förelåg för beslut i oktober 2020, men återremitterades för vidare utredning och dialog med köparen.

### *Vidare utredning och dialog*

Ett inledande möte för vidare dialog skedde mellan köparen och kommundirektören under december 2020. Mötet syftade till att stämma av köparens vilja att fullfölja köpet och även för att stämma av olika vägar framåt. Det överenskomms då att köparen skulle återkomma i januari 2021 med förslag på hur köpet kunde tas vidare.

Under januari klagjordes från kommunens sida att försäljning av ishallen var den väg som stämmer överens med tidigare fattade beslut. Köparen begärde då att få tid att utreda förutsättningarna för detta och därefter vidtog en period av kommunicering av faktaunderlag rörande kostnader för drift och underhåll och andra förutsättningar för att driva ishallen i extern regi.

Under början av april 2021 återkom köparen med förslag på nytt upplägg rörande köpeavtal och hyresavtal. Detta upplägg är sedan det som legat till grund för nuvarande förslag.



### *Kommunens kostnader för drift och ägande*

Kostnaderna har varierat från år till år och gör att en sammanställning av kostnader behöver ses över en längre tid.

För att göra en bedömning av kostnaderna för kommunen har därför en uppskattning gjorts utifrån de kostnader kommunen haft 2017 – 2020. 2020 har en lägre kostnadsvolym som till stor del beror på särskilda förutsättningar detta år och eftersläpning av kostnader och intäkter. För att nå en snittkostnad för jämförelse bör därför 2020 räknas bort när årlig snittkostnad beräknas.

tkr	2017	2018	2019	2020
Kostnad	1 926,2	1 937,1	1 938,4	1 573,8
Intäkt	- 337,1	- 336,2	- 233,7	- 260
Nettokostnad	1 589,1	1 600,9	1 704,7	1 313,8

### *Investeringsbehov*

Det kylaggregat som finns vid sidan av ishallen är i behov av renovering eller utbyte. Köparen har i samband med sin undersökning inför det senaste förslaget inhämtat kostnadsuppskattningar för renovering eller nyinvestering. Förvaltningen bedömer att dessa uppskattningar är relevanta.

Kostnad för renovering av aggregatet uppgår till mellan 2,5 – 3,5 mnkr. Nyinvestering uppgår till mellan 6 – 7 mnkr. Ingen av dessa uppskattningar innehåller andra nyinvesteringar. Utöver dessa finns behov av ny avfuktare inne i ishallen. Kostnad för nyinstallation av avfuktare uppskattas till 800 tkr.

### **Förvaltningens förslag**

#### *Köpeavtal (Marköverlåtelseavtal)*

Förslaget innebär en försäljning av ishallen för 5 mnkr. För att möta det investeringsbehov som finns i ishallen innehåller avtalet en möjlighet till avräkning av gjorda investeringar mot köpebeloppet ned till sammanlagt 1 kr. Köpeskillingen ska betalas i sin helhet på tillträdesdagen genom att köparen på överlämnar skuldebrev, utställt på kommunen. Avtalet innehåller krav på byte av kylaggregatet inom 12 – 24 månader.

Avtalet innehåller ett antal villkor:

- Kommunen åtar sig att ansöka om fastighetsbildning. Här förbinder sig köparen och kommunen gemensamt att verka för att ansökan vidmakthålls och att förrättningen fullbordas.
- Kostnader för ansökan om och fullföljande av ansökan om fastighetsbildning ska betalas av kommunen.
- Om det så krävs är överlåtelsen av markområdet villkorad av att detaljplanen för markområdet ändras så denna medger en idrottsanläggning/ishall. Kommunen ansvarar för att sådan ändring av detaljplanen genomförs snarast möjligt efter avtalsdagen. Köparen ska svara för kostnaden för ändringen av detaljplanen upp till 100 tkr.



- Om villkoren inte uppfylls inom två år från avtalsdagen eller fastighetsbildning inte genomförs ska avtalet upphöra med omedelbar verkan. Kommunen ska då ersätta köparen för alla kostnader köparen haft för genomförande av den tänkta affären.

Avtalet innebär också att köparen tar över lös egendom i och kring ishallen i enlighet med en lista i avtalet.

Under tiden från avtalsdagen till tillträdesdagen ska köparen hyra ishallen och markområdet av kommunen. Särskilt hyresavtal ska tecknas om detta.

Dessutom innehåller avtalet delar om hur tillträdet ska gå till och i vilket skick byggnaden och markområdet ska överlämnas. Kommunen åtar sig här att utföra en del reparationer, åtgärder i utemiljön och bortforsling. Dessa åtgärder ska vara färdiga vid tillträdet.

#### *Hyresavtal*

Efter det att villkoren i köpeavtalet uppfyllts och att tillträde skett i enlighet med avtalet börjar ett hyresavtal mellan köparen och kommunen att gälla. Hyresavtalet omfattar 15 år och om det inte sägs upp nio månader efter hyresperiodens slut förlängs det automatiskt med fem år. Hyresbeloppet är 750 tkr/år. Uppräkning sker automatiskt med 2 %/år.

Utöver årshyran tillkommer kostnader för kommunen rörande:

- Kommunen ska betala ersättning för sin andel fastighetsskatt för den fastighet där lokalen är belägen. Kommunens andel ska anses vara 60 procent.

Kostnader kan också tillkomma för kommunen om det behöver genomföras åtgärder på fastigheten på grund av t ex lagkrav. Kommunen ska då betala 60 procent av den eventuella årliga kostnadsökningen.

WIF kommer hyra direkt av köparen. Kommunen har rätt att i andra hand hyra ut tider i lokalen endast till förskolor, skolor samt nyttja den för allmänhetens åkning.

Avtalet innehåller också skrivningar kring hur kommunen får nyttja ishallen. Det anges att kommunen kan nyttja hallen under perioden den 1 september och den 31 mars varje år. Nyttjandet av isen i lokalen får ske under de timmar per vecka som beslutas av hyresvärden och som fördelar sig på ett sätt som motsvarar en veckoplan. Ändringar i veckoplanen ska meddelas hyresgästen senast under veckan före ändringen.

#### *Interimshyresavtal*

I avvaktan på att tillträde kan ske enligt köpeavtalet föreslås att köparen ska hyra ishallen med intilliggande ytor enligt ett interimshyreskontrakt. Den dag tillträde sker enligt köpeavtalet eller den dag detta upphör att gälla på grund av att tillträde inte går att genomföra ska interimshyresavtalet upphöra att gälla.



Avtalet innebär att köparen hyr ishallen av kommunen för 1 kr/år fram till tillträdet. Köparen som hyresgäst ska betala kommunens kostnader för el, uppvärmning, VA etc.

Kommunen ska se till att ishallen är i full drift senast vid avtalets början inkluderande att det per den dagen är en komplett spolad is i hallen som är i skick för att bedriva träning och matchspel på.

#### *Interimshyresavtal i andra hand*

Under den tid köparen hyr ishallen från kommunen föreslås att det tecknas ett andrahandskontrakt mellan köparen och kommunen där köparen är hyresvärd. Avtalet bygger på att kommunen hyr ishallen med liknande villkor som i det hyresavtal som kommer gälla efter tillträdet.

#### *Arrendeavtal*

För att underlätta den kommande fastighetsbildningen och undvika en detaljplaneprocess föreslår förvaltningen att det tecknas ett arrendeavtal mellan kommunen och köparen. Köparen arrenderar då parkeringsplatsen framför ishallen som i detaljplanen anges som allmän platsmark. I och med att kommunen står kvar som fastighetsägare av denna behöver detaljplanen inte förändras.

I arrendeavtalet anges att marken ska användas som parkering. Avtalet reglerar vidare att arrendatorn svarar för och bekostar drift inklusive skötsel samt förebyggande och felavhjälpande underhåll rörande arrendestället. Driften inkluderar även renhållning på och invid arrendestället samt väghållning inklusive snöröjning av in- och utfart fram till allmän gata.

Kommunen som fastighetsägare måste också godkänna om arrendatorn vill göra förändringar på fastigheten.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Överlåtelsen av ishallen föreslås ske i två steg. Först en period med ett interimshyresavtal och därefter tillträde för köparen och ett hyresavtal mellan köparen och kommunen. Samlad besparing för kommunen för hela hyresperioden blir ca 15 mnkr.

tkr	Interimsperioden	Efter tillträde
Kommunens kostnad	750	750
Intäkter	50	50
Nettokostnad	700	700
Besparing nuläge*	900	900

\*) Jämfört med avrundad snittnettokostnad 2017 – 2019



VALDEMARSVIKS KOMMUN

Karl Öhlander  
Kommundirektör

**Beslutsunderlag**

1. Marköverlåtelseavtal
2. Hyresavtal
3. Interimshyresavtal första hand
4. Interimshyresavtal andra hand
5. Arrendeavtal
6. Flygfoto
7. Brandskyddsbilaga
8. Beslut avsiktsförklaring
9. Exempel veckoschema

**Beslutet skickas till**

Akten

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Karl Öhlander  
Kommundirektör



## KÖPEKONTRAKT AVSEENDE MARK

Mellan Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB, 559308-7041, (**Köparen**) och Valdemarsviks kommun, 212000-0431, (**Säljaren**) har denna dag (**Avtalsdagen**) träffats följande avtal om arealöverlåtelse (**Avtalet**).

Köparen och Säljaren benämns nedan gemensamt för "**Parterna**".

### 1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger fastigheten Valdemarsvik 4:4 i Valdemarsviks kommun (**Fastigheten**) inom vilken en ishall är belägen. Säljaren önskar överlåta område av Fastigheten till Köparen för Köparens fortsatta drift av ishallen. Köparen önskar förvärva området för fortsatt drift av ishallen.
- 1.2 För Köparens förvärv av del av Fastigheten krävs att detaljplanen för Fastigheten ändras till att omfatta idrottsanläggning/ishall.
- 1.3 Parterna är ense om att Säljaren från och med Tillträdesdagen enligt punkt 4 ska hyra ishallen på de villkor som framgår av [bilaga 1.3](#) (**Hyreskontraktet**). Därtill ska Valdemarsviks IF från och med Tillträdesdagen enligt punkt 4 hyra ishallen enligt separat hyreskontrakt mellan Köparen och Valdemarsviks IF som bland annat ska löpa under 15 år med en hyra om 150 000 kr per år.
- 1.4 Parterna är ense om att Köparen från och med Tillträdesdagen ska arrendera mark med parkeringsplats på i anslutning till ishallen på de villkor som framgår av [bilaga 1.4](#) (**Arrendekontraktet**).
- 1.5 Mot ovan angiven bakgrund har Parterna ingått Avtalet.

### 2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Säljaren överlåter och försäljer härmed sammanlagt cirka [ ] kvm av Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet. Den överlåtna arealen är markerad med röda begränsningslinjer på [bilaga 2](#). Den överlåtna arealen benämns nedan "**Markområdet**".

### 3. KÖPEKILLINGEN OCH DESS BETALNING

Köpeskillingen för Markområdet uppgår till fem miljoner (5 000 000) kronor (**Köpeskillingen**). Köpeskillingen ska betalas i sin helhet på Tillträdesdagen genom att Köparen på Tillträdesdagen överlämnar skuldebrev, utställt på

Säljaren, och i övrigt på de villkor som anges i bilaga 3 till Avtalet.

#### **4. TILLTRÄDE**

Markområdet ska tillträdas dagen efter den dag fastighetsbildningen och detaljplaneändringen enligt punkt 5 vunnit laga kraft (**Tillträdesdagen**).

#### **5. VILLKOR FÖR AVTALETS BESTÅND**

- 5.1 Säljaren ska ombesörja att ansökan om fastighetsbildning för att bilda en egen registerfastighet av Markområdet inges till Lantmäteriet. Köparen och Säljaren förbinder sig att gemensamt verka för att Säljarens ansökan vidmakthålls och att förrättningen fullbordas. Kan fastighetsbildning ske endast om Lantmäteriet kräver att i bilaga 2 angivna gränser ändras ska Parterna acceptera sådana förändringar utan krav på ersättning.
- 5.2 Kostnader för ansökan om och fullföljande av ansökan om fastighetsbildning ska betalas av Säljaren.
- 5.3 Byggnaden och nyttjandet av Markområdet är i strid med gällande detaljplan för Markområdet. Överlåtelsen av Markområdet enligt Avtalet är därför villkorad av att detaljplanen för Markområdet ändras på ett sådant sätt att Markområdet och nyttjandet av det är i enlighet med detaljplan innehållande bland annat att detaljplanen för Markområdet ska omfatta idrottsanläggning/ishall. Säljaren ansvarar för att sådan ändring av detaljplanen genomförs snarast möjligt efter Avtalsdagen. Köparen ska svara för kostnaden för ändringen av detaljplanen upp till en kostnad om etthundratusen (100 000) kronor. För det fall kostnaden för detaljplanen överstiger etthundratusen (100 000) kronor ska Säljaren svara för den överskjutande kostnaden.
- 5.4 Avtalets bestånd är villkorat av
- i) att Säljarens kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen enligt Avtalet,
  - ii) att ändring av detaljplanen enligt punkt 5.3 genomförs och vinner laga kraft, samt
  - iii) att fastighetsbildning enligt punkt 5.1 genomförs och vinner laga kraft.

5.5 Om villkoren i punkt 5.4i) och 5.4ii) inte uppfylls inom två (2) år från Avtalsdagen eller fastighetsbildning inte genomförs i enlighet med punkt 5.4iii) ska Avtalet upphöra med omedelbar verkan varvid Säljaren ska ersätta Köparen för alla kostnader Köparen och dess ägare, Richard Lundqvist, haft för genomförande av den tänkta affären med Säljaren på ett sådant sätt att Köparen och Richard Lundqvist försätts i samma situation som om affären aldrig inletts. Dessa kostnader avser bland annat men inte uteslutande dels kostnader för att kunna ingå Avtalet och de hyreskontrakt som ingås i samband med att Avtalet ingås, dels kostnader för juridiskt biträde för upprättande av samtliga avtal och genomförande av affären, dels kostnader för bildande/införskaffande av Köparen och administration kring bolaget, dels kostnader för driften, underhåll, reparationer, investeringar i och utveckling av Markområdet och byggnaderna och anläggningarna inom Markområdet. När Säljaren ersatt Köparen och Richard Lundqvist enligt denna punkt är Parternas samtliga mellanhavanden i anledning av Avtalet slutligt reglerade.

## 6. LÖS EGENDOM

Överlåtelsen enligt Avtalet omfattar utöver Markområdet och de byggnader samt anläggningar som är uppförda inom Markområdet även all den lösa egendom som finns i ishallen på Avtalsdagen och Tillträdesdagen vilket ska inkludera bland annat följande.

- i) En ismaskin med tillhörande utrustning.
- ii) Komplet normal utrustning för driften av en ishall.
- iii) Lås- och nyckelsystem med samtliga nycklar som ingår i systemet.
- iv) Komplet inredning i omklädningsrum, café och kontor.
- v) Komplet uppsättning av redskap och verktyg för skötsel av ishallen.
- vi) Köldmedium.
- vii) All teknisk utrustning för det trådlösa nätverket och internetförsörjningen till ishallen.
- viii) All övrig lös egendom inom Markområdet och i byggnaderna inom Markområdet.

## **7. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN SAMT EFTER TILLTRÄDESDAGEN**

7.1 Under tiden från den 9 juli 2021 till Tillträdesdagen ska Köparen hyra ishallen och Markområdet enligt särskilt mellan Parterna ingånget interimshyreskontrakt enligt bilaga 7.1.

7.2 Säljaren ska tillse och bekosta att ishallen är i full drift senast den 9 juli 2021 inkluderande att det per den dagen är en komplett spolad is i hallen som är i fullgott skick för att bedriva träning och matchspel på.

7.3 Säljaren ska före Tillträdesdagen på ett fackmässigt sätt åtgärda följande inom Markområdet. För det fall Säljaren inte på Tillträdesdagen åtgärdat det nedan i denna punkt och Säljaren inte inom tre (3) månader från den dag Köparen skriftligen anmodat Säljaren att vidta rättelse vidtagit rättelse har Köparen rätt till skälig ersättning för kostnaden för att utföra de åtgärder enligt nedan i denna punkt som Säljaren inte utfört.

- i) Det ris, de schaktmassor, de jordhögar, det stålstaket och det övriga avfall som på Avtalsdagen är beläget inom Markområdet ska bortforslas.
- ii) Stuprören på byggnaden inom Markområdet är på Avtalsdagen inte hela samt ansluter de inte till dagvattenavloppet/dräneringen på ett korrekt sätt. Säljaren ska därför se över och åtgärda stuprören på ett sådant sätt att de är hela samt ansluter till dagvattenavloppet på ett korrekt sätt.
- iii) Samtliga skador på byggnadens grund och kantelement ska lagas.
- iv) Manskapsboden som på Avtalsdagen finns på Markområdet ska bortforslas.

7.4 Säljaren lämnar sitt godkännande till att Köparen, genom separat överenskommelse med hos Säljaren anställd personal som tidigare arbetat i ishallen, anlitar hos Säljaren anställd sådan personal som tidigare arbetat i ishallen till att, utanför deras arbetstid hos Säljaren.

## **8. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN**

8.1 Tillträdet ska ske på Säljarens kontor på Tillträdesdagen.

8.2 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

- i) överlämna samtliga handlingar beträffande Markområdet som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Markområdet, såsom ritningar och kartor;
- ii) till Köparen överlämna sådana jämningshandlingar som avses i 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200);
- iii) avträda Markområdet och vid tillträdet ha avlägsnat all eventuell egendom som tillhör Säljaren från Markområdet och som inte enligt lag eller Avtalet ingår i köpet;
- iv) tillse att Markområdet på Tillträdesdagen inte är belastat av några inteckningar och att det inte finns några pantbrev uttagna på Markområdet,
- v) bekräfta att åtgärderna i punkt 7.3 är utförda;
- vi) underteckna skuldebrev/låneavtal enligt bilaga 3;
- vii) underteckna Hyreskontraktet såsom hyresgäst;
- viii) underteckna Arrendekontraktet såsom fastighetsägare; samt
- ix) överlämna av Säljaren undertecknat köpebrev.

### 8.3 På Tillträdesdagen ska Köparen:

- i) erlägga Köpeskillingen genom undertecknande av skuldebrev/låneavtal enligt bilaga 3; samt
- ii) underteckna Hyreskontraktet såsom hyresvärd; samt
- iii) underteckna Arrendekontraktet såsom arrendator.

### 8.4 Om part (den felande parten) inte fullgör sina respektive förpliktelser enligt punkt 8.2 respektive 8.3 i dess helhet på Tillträdesdagen och om orsakerna för det inte är hänförliga till den andra parten, har den part som inte brustit i fullgörandet av dess förpliktelser (den hävande parten) rätt att, efter eget val,

- i) inom trettio (30) dagar från Tillträdesdagen häva Avtalet förutsatt att bristen alltjämt kvarstår, varvid den hävande parten har rätt till ersättning motsvarande den hävande partens faktiska skada, eller
- ii) kräva fullgörelse av den felande partens utestående förpliktelser och innehålla dess förpliktelser till dess den felande parten fullgjort dess förpliktelser varvid den fullgörelsekrävande har rätt till ersättning för eventuell ytterligare skada som den felande partens dröjsmål

föranlett.

## **9. KOSTNADER OCH INTÄKTER**

- 9.1 Säljaren står kostnaderna för samt uppbär avkastningen från Markområdet fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.2 Från och med Tillträdesdagen åvilar betalningsskyldigheten för Markområdet samt tillkommer rätten till avkastningen från Markområdet Köparen.
- 9.3 Köparen svarar för att betala stämpelskatt, kostnader för eventuellt värdeintyg och andra lagfartskostnader med anledning av överlåtelsen enligt Avtalet.

## **10. FARAN M M**

Skulle Markområdet genom vådahändelse eller genom vanvård skadas eller försämrats väsentligt före Tillträdesdagen äger Köparen rätt att häva Avtalet till omedelbart upphörande varvid Säljaren inte äger rätt till någon ersättning för att Avtalet upphör att gälla, dock ska Säljaren ersätta Köparen för havda kostnader enligt punkt 5.5.

## **11. SÄLJARENS RÄTTSLIGA DISPOSITIONER**

Säljaren förbinder sig att från och med Avtalsdagen inte ingå avtal med tredje man rörande Markområdet, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens skriftliga godkännande.

## **12. GARANTIER**

- 12.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges.
- 12.2 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Markområdet.
- 12.3 Alla föremål som enligt jordabalkens mening kan utgöra fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör och som är belägna inom Markområdet utgör fastighetstillbehör och omfattas därmed av överlåtelsen enligt Avtalet.
- 12.4 All egendom som omfattas av överlåtelsen är, utöver vad Köparen informerats om, i gott skick, fungerande och väl underhållen och det föreligger inga fel på Markområdet, byggnaderna och anläggningarna inom Markområdet eller den lösa egendom som överläts enligt Avtalet.

- 12.5 Alla för Markområdet debiterade och förfallna avgifter och kostnader är betalda. Inga VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, fjärrkylanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader, plankostnader eller andra liknande kostnader för Markområdet hänförliga till åtgärd före Tillträdesdagen kommer att uppkomma och/eller belasta Köparen.
- 12.6 Markområdet är fritt från inteckningar och utgör inte säkerhet för någon skuld.
- 12.7 Markområdet och därpå belägna byggnader och anläggningar är försäkrade till fullvärde till och med Tillträdesdagen.
- 12.8 De uppgifter som avser Markområdet enligt bifogat utdrag från fastighetsregistret avseende Fastigheten, bilaga 12.8, är korrekta.
- 12.9 Markområdet belastas inte av inskrivningar, servitut eller nyttjanderätter utöver de som framgår av Avtalet. Ingen tidigare nyttjare av omklädningsrum i ishallen har någon nyttjanderätt till omklädningsrummen samt har tidigare nyttjares egendom flyttats bort från Markområdet.
- 12.10 Säljaren garanterar att den idrottsklubb, Waldemarsviks IF, som nyttjat omklädningsrummen inom Markområdet från och med Tillträdesdagen kommer att tillförsäkras nyttjanderätt till omklädningsrum utanför Markområdet men i anslutning till ishallen under i vart fall femton (15) år från Tillträdesdagen.
- 12.11 Sådana erforderliga besiktningar och kontroller som ägaren till Markområdet ansvarar för enligt tillämplig lag förordning eller föreskrift samt eventuellt gällande försäkringsvillkor har genomförts avseende Markområdet med godkänt resultat och att samtliga eventuella anmärkningar har åtgärdats.
- 12.12 Användningen av Markområdet sker i enlighet med gällande detaljplan, gällande bygglov och andra myndighetsbeslut samt är samtliga på Markområdet utförda arbeten utförda i enlighet med nyss nämnda lov.
- 12.13 Inga hyresgästpassningar, entreprenader eller andra arbeten har beställts eller är pågående på Markområdet som inte är färdigställda och, om tillämpligt, godkända genom slutbesiktning.
- 12.14 Det föreligger inte några förelägganden från myndigheter avseende Markområdet. Det finns inte några förpliktelser gentemot kommun eller annan fastighetsägare avseende investeringar eller förbättringar på

Markområdet.

- 12.15 Det föreligger inte några domar, beslut eller förelägganden från domstol, skiljenämnd eller myndighet som medför förpliktelse avseende Markområdet.
- 12.16 Markområdet är inte föremål för expropriation och inga åtgärder avseende expropriation har vidtagits och är heller inte att vänta.
- 12.17 Markområdet är fritt från föroreningar och det föreligger inte något behov av sanering av Markområdet. Det kommer inte att uppstå kostnader för Köparen att genomföra utredning och eller efterbehandling av Markområdet eller vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder.
- 12.18 Inom Markområdet finns inte i anläggning sådana ämnen som är förbjudna enligt förordningen (2016:1128) om fluorerande växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.
- 12.19 Det förekommer inte asbest, radon, PCB eller andra ämnen inom Markområdet i sådan omfattning att ålägganden kan riktas mot Köparen eller att extra kostnader uppstår om åtgärd vidtas inom Markområdet.
- 12.20 Markområdet är fritt från arkeologiska fynd och fornlämningar samt föreligger det inte något behov av åtgärder inom Markområdet med hänsyn till arkeologiska intressen eller fornlämningar.
- 12.21 Den information om Markområdet som Köparen erhållit från Säljaren är rättvisande, fullständig och korrekt och Säljaren har inte undanhållit någon information som får anses vara av betydelse för en köpare vid dennes beslut att genomföra ett förvärv motsvarande förvärvet av Markområdet.

### **13. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE**

- 13.1 Vid brist i någon av Säljarens garantier i punkt 12 ska Säljaren ersätta Köparen härför med ett belopp svarande krona för krona mot den skada Köparen lider på grund av bristen med de begränsningar som anges i punkt 13.2-13.4.
- 13.2 Om Köparen framställer anspråk avseende en brist i en garanti som enligt Säljarens bedömning är möjlig att avhjälpa, ska Säljaren omgående ha rätt att söka avhjälpa bristen. Om avhjälpan sker inom tre (3) månader från det att Köparen påtalat bristen är Köparen inte berättigad till någon ytterligare ersättning.



13.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning till den del Köparen erhåller ersättning för bristen från tredje man.

13.4 Om Säljaren har ersatt Köparen för en brist och Köparen har rätt till ersättning från tredje man, har Säljaren rätt att vederlagsfritt överta Köparens rätt mot tredje man.

#### 14. ÖVERLÅTELSE

Part har inte rätt att överlåta Avtalet eller rättigheter hänförliga till Avtalet till tredje man utan andra partens skriftliga medgivande därtill.

#### 15. TVISTER

Tvist i anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol.

Avtalet är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna tagit varsitt.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
För Goldcup 272584 AB u.ä.t.  
Ishallen i Valdemarsvik AB

\_\_\_\_\_  
För Valdemarsviks kommun

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Ovanstående säljares namnteckningar bevittnas

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

**Bilaga 3**

### **SKULDEBREV/LÅNEAVTAL**

**Kredittagare:** Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB, 559308-7041

**Kreditgivare:** Valdemarsviks kommun, 212000-0431

#### **Bakgrund**

Kreditgivaren och Kredittagaren har ingått avtal (**Köpekontraktet**) avseende överlåtelse av område av fastigheten Valdemarsvik 4:4 i Valdemarsviks kommun (**Fastigheten**).

Inom det område som Kredittagaren förvärvat enligt Köpekontraktet är en ishall

belägen, vilken genom Köpekontraktet förvärvas av Kredittagaren. Parterna är ense om att för det fall Kredittagaren inom tjugofyra (24) månader från tillträdesdagen enligt Köpekontraktet bytt ut kylaggregat för isen i ishallen samt installerat värmeslingor för uppvärmning av marken under isen i ishallen (nedan gemensamt benämnda **Investeringarna**) motsvarar Investeringarna ett värde som överstiger köpeskillingen enligt Köpekontraktet. Med anledning av det är parterna ense om att för det fall Kredittagaren utfört Investeringarna inom tjugofyra (24) månader från tillträdesdagen enligt Köpekontraktet ska värdet av dessa kvittas mot köpeskillingen.

### Lånevillkor

Till Kreditgivaren betalar undertecknad Kredittagare sammanlagt fem miljoner (5 000 000) kronor avseende köpeskillning för område av fastigheten Valdemarsvik 4:4 i Valdemarsviks kommun enligt Köpekontraktet.

Kapitalskulden löper utan ränta.

Kapitalskulden ska återbetalas senast den dag som infaller tjugofyra (24) månader från tillträdesdagen enligt punkt 4 i Köpekontraktet (**Förfallodagen**). För det fall Kredittagaren på Förfallodagen har utfört Investeringarna ska Kredittagarens skuld enligt detta skuldebrev anses vara återbetald i sin helhet genom de utförda Investeringarna varför någon ytterligare betalning av kapitalskulden inte ska ske.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

För Goldcup 272584 AB u.ä.t.  
Ishallen i Valdemarsvik AB

För Valdemarsviks kommun

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

## Hyreskontrakt

för lokal i första hand mellan Goldcup 27254 AB  
som hyresvärd och Valdemarsviks kommun som  
hyresgäst

---

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal

---

Bakgrund	<p>Hyreskontraktet avser hyra av tider i ishallen för Valdemarsviks kommuns behov att erbjuda förskolor och skolor möjlighet att nyttja ishallen samt allmänheten möjlighet att nyttja ishallen under allmänhetens åkning.</p> <p>Parterna har träffat avtal om att hyresvärden ska förvärva ishallen inklusive intilliggande mark (nedan <b>Marköverlåtelseavtalet</b>). I avvaktan på att tillträde kan ske enligt Marköverlåtelseavtalet har parterna enats om att hyresvärden ska hyra ishallen med intilliggande ytor enligt separat hyreskontrakt (nedan <b>Hyresvärdens hyreskontrakt</b>).</p> <p>Detta hyreskontrakt ska gälla från och med den dag tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet varvid Hyresvärdens hyreskontrakt upphör att gälla.</p> <p>För det fall Marköverlåtelseavtalet inte går att genomföra och Marköverlåtelseavtalet därför upphör att gälla är parternas överenskommelse att Hyresvärdens hyreskontrakt ska upphöra att gälla när Marköverlåtelseavtalet upphör att gälla.</p>	
Hyresvärd	Namn: Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB	Org.nr: 559308-7041
Hyresgäst	Namn: Valdemarsviks kommun	Org.nr: 212000-0431
Lokalens adress m.m.	Kommun: Valdemarsvik	Fastighetsbeteckning: Valdemarsvik 4:4
	Gatuadress: Norrgatan 42	
Lokalens användning	Ishall m.m.	
Lokalens skick	Lokalen upplåts i befintligt skick.	

Lokalens storlek och omfattning	Ishall inkl tillhörande omklädningsrum	
Avtalstid	Från och med:	Till och med:
	Den dag tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet (nedan <b>Tillträdesdagen</b> ).	Den dag som infaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.
Schemaläggning av nyttjande	Under avtalstiden har hyresgästen rätt att under perioden nyttja ishallen under perioden mellan den 1 september och den 31 mars varje år. Nyttjandet av isen i lokalen får ske under de timmar per vecka som beslutas av hyresvärden och som fördelar sig på ett sätt som motsvarar den veckoplan som bifogas som <u>bilaga 1</u> . Hyresgästen har dock egna nycklar till lokalen och har således tillgång till lokalen även under den tid som isen inte får nyttjas. Under den tid som isen inte får nyttjas får hyresgästen nyttja sliprum samt alla allmänna och gemensamma ytor inom lokalen. Hyresgästen är medveten om och accepterar att veckoplaneringen i bilaga 1 endast är ett exempel på en normal vecka varför den kommer att behöva revideras löpande utifrån hyresgästens behov och hyresvärdens övriga verksamhet. Ändringar i veckoplanen ska meddelas hyresgästen senast under veckan före ändringen.	
Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen nio (9) månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med fem (5) år.	
Hyra	Kronor:	
	750 000 kronor per år	
Indexändring av hyran	Ändring av ovan angiven hyra ska ske med två (2) procents uppräknings per år.	
Hyrans betalning	Hyran betalas kvartalsvis i förskott den sista vardagen före varje nytt kvartal genom insättning på	Plus-/bankgiro: [____]
Ränta och betalningspåminnelse	Vid försenad betalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Tillhandahållande av och betalning för el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer: El VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation Ovanstående ingår i hyran.	
Avfallshantering	Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.	

Snöröjning och sandning	Ska bekostas och utföras av hyresvärden, vilket inkluderar även snöröjning och sandning av den till ishallen hörande parkeringen.
Fastighetsskatt	Hyresgästen ska till hyresvärden betala ersättning för sin andel av vid varje tidpunkt utgående fastighetsskatt för den fastighet där lokalen är belägen. Hyresgästens andel ska anses vara sextio (60) procent.
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter hyreskontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för lokalen på grund av:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Införande eller höjning av särskild för fastigheten/lokalen utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan besluta om, eller</li> <li>b. Generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</li> </ol> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på hyresgästens nyttjande av lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Hyresgästens andel ska anses vara sextio (60) procent.</p> <p>Med skatt enligt punkt 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 punkterna a och b angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt ovanstående villkor om hyrans betalning.</p>
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt:</p> <p>Vid detta hyreskontrakts ingående är det inte klart för parterna om uthyrningen av lokalen kommer att vara momspliktig varför parterna enats om följande. Om hyresvärden frivilligt, efter beslut av Skatteverket eller av annat skäl är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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.

Brandskydd	Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad <u>bilaga 2</u> om brandskydd.
Underhåll	Hyresvärderna ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärderna särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärderna i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
Försäkringar	Det åligger hyresvärderna att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring eller motsvarande för den verksamhet som bedrivs i lokalen av hyresgästen eller hyresgästens andrahandshyresgäster. Såväl hyresvärderna som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.
Yttre åverkan	Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på lokalen tillhörande fönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.  Ovanstående gäller endast inom de tider som hyresgästen hyr lokalen.
Låsanordningar	Hyresvärderna ska utrusta lokalen med lås- och stöldskyddsanordningar.
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m:  Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärderna låter utföra underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt om det medför att Hyresgästen inte kan nyttja lokalen. Det åligger hyresvärderna att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.  Hyresgästen äger även rätt till nedsättning av hyran för det fall hyresvärderna måste utföra arbeten på kylmaskin, ismaskin eller andra tekniska anläggningar som försörjer lokalen och det medför att Hyresgästen inte kan nyttja lokalen.
Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom

återställt lokalen i godtagbart skick.

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 onormal 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 heller inte kunnat förutse.

Särskilda bestämmelser

I och med parternas undertecknande av detta hyreskontrakt upphör Hyresvärdens hyreskontrakt samt det andrahandshyreskontrakt avseende hyresgästens andrahandsförhyrning av ishallen från Hyresvärden som parterna ingått i avvaktan på att tillträde skulle ske enligt Marköverlåtelseavtalet.

Hyresvärden ska tillse att den internetanslutning via fiber som finns i lokalen upprätthålls och underhålls på ett sådant sätt att det vid var tid finns en fullgod internetanslutning och fullgott trådlöst nätverk i hela lokalen. Kostnaden för internetanslutningen ingår i hyran.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Hyreskontraktet får ej utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

Hyresgästen har rätt att i andra hand hyra ut tider i lokalen endast till förskolor, skolor samt nyttja den för allmänhetens åkning.

Underskrifter	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt	
	Ort/Datum:	Ort/Datum:
	Hyresvärdens namn: Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB	Hyresgästens namn: Valdemarsviks kommun
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):  ..... Richard Lundqvist	Namnsteckning (enligt delegation):  ..... Valdemarsviks kommun



## Hyreskontrakt

för lokal i första hand mellan Valdemarsviks kommun som hyresvärd och som hyresgäst Goldcup 27254 AB

---

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal

---

### Bakgrund

Detta hyreskontrakt avser hyra av ishallen med intilliggande markområde och parkering inom fastigheten Valdemarsvik 4:4 inom Valdemarsviks kommun.

Parterna har i samband med att detta hyreskontrakt ingås även träffat avtal om att hyresgästen ska förvärva ishallen och de intilliggande ytor som omfattas av detta hyreskontrakt (nedan **Marköverlåtelseavtalet**). I avvaktan på att tillträde kan ske enligt Marköverlåtelseavtalet har parterna enats om att hyresgästen ska hyra ishallen med intilliggande ytor enligt detta hyreskontrakt. Den dag tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet eller den dag Marköverlåtelseavtalet upphört att gälla på grund av att tillträde enligt Marköverlåtelseavtalet inte går att genomföra ska detta hyreskontrakt upphöra att gälla.

Vidare har parterna träffat avtal om det hyreskontrakt som ska gälla under förutsättning att tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet. Enligt det hyreskontraktet förbinder sig Valdemarsviks Kommun att hyra istid under tiden (säsongvis) 1/9 till och med 31/3. Detta ska gälla under förutsättning att tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet. Därvid förbinder sig Valdemarsvik Kommun att hyra istid under vissa angivna tider och dagar. Dessa tider står det Valdemarsviks Kommun fritt att hyra ut i andra hand tillförskolor, skolor samt att nyttjas för allmänhetens åkning.

### Hyresvärd

Namn:

Valdemarsviks kommun

Org.nr:

212000-0431

### Hyresgäst

Namn:

Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB

Org.nr:

559308-7041

### Lokalens adress m.m.

Kommun:

Valdemarsvik

Fastighetsbeteckning:

Valdemarsvik 4:4

Gatuadress:

Norrgatan 42

Lokalens användning	Ishall m.m.
Lokalens skick och inredning	Lokalen upplåts i befintligt skick. Lokalen uthyrs fullt utrustad och möblerad för den avsedda användningen inkluderande ishall med omklädningsrum, café och kontor.
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens omfattning framgår av ritning/karta i <u>bilaga 1</u> , där lokalen med tillhörande ytor är markerad med röda begränsningslinjer.
Hyrestid	Från och med den: 2021-07-09 Till och med den: Den dag tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet alternativt Marköverlåtelseavtalet upphör att gälla, dock längst till och med 2023-06-30
Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen med en uppsägningstid om nio (9) månader för det fall hyresvärden säger upp kontraktet och med en uppsägningstid om sex (6) månader för det fall hyresgästen säger upp kontraktet.  Oaktat det ovan äger hyresgästen säga upp hyreskontraktet till upphörande när som helst under hela hyresförhållandet med iakttagande av en (1) månads uppsägningstid.
Hyra	Kronor: En (1) krona per år
Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott varje år genom insättning på Plus-/bankgiro: XXXX-XXX
Ränta och betalningspåminnelse	Vid försenad betalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
Tillhandahållande av och betalning för el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer: El VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation Hyresgästen ska från och med den 9 juli 2021 svara för ovanstående driftskostnader. Den kostnad som hyresgästen ska svara för är hyresvärdens självkostnad för ovanstående driftskostnader.
Avfallshantering	Hantering samt kostnad för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen bekostas av hyresgästen.
Snöröjning och sandning	Bekostas av hyresgästen, vilket inkluderar även snöröjning och sandning av parkeringen.

Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt: Vid detta hyreskontrakts ingående är det inte klart för parterna om uthyrningen av lokalen kommer att vara momspliktig varför parterna enats om följande. Om hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand till annan än hyresvärden (även upplåtelse till eget bolag) eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för momsens 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.</p>
Brandskydd	<p>Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad bilaga om brandskydd, <u><a href="#">bilaga 2</a></u>.</p>
Underhåll	<p>Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.</p>
Skötsel, drift och ändringsarbeten	<p>Om inte annat överenskommit ska hyresgästen i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.</p>
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<p>Hyresgästen tillåts efter samråd med hyresvärden att dra fram ledningar och utföra åtgärder för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. Att använda Kommunens interna nät kräver godkännande av Kommunens IT-avdelning.</p>
Skyltar, antenner, markiser m.m.	<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 tätat, fullgott samt godtagbart skick.</p>

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring eller motsvarande för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.
Yttre åverkan	Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på lokalen tillhörande fönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.
Låsanordningar	Hyresvärden ska utrusta lokalen med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring eller motsvarande. Lokalen är idag inte utrustad med t.e.x. kameror eller inbrottslarm. Kräver företagsförsäkringen detta bekostas det av hyresgästen.
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m: Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra 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.
Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom återställt lokalen i godtagbart skick.
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 onormal 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 heller inte kunnat förutse.
Särskilda bestämmelser	Hyresvärden ska tillse och bekosta att ishallen är i full drift senast den 9 juli 2021 inkluderande att det per den dagen är en komplett spolad is i hallen som är i skick för att bedriva träning och matchspel på. Efter den 9 juli 2021 övergår samtlig drift, underhåll, felavhjälpande underhåll, spolning och isarbete av isbanan och alla övriga lokaler till

hyresgästen under hela avtalstiden. Detta innefattar även städning av omklädningsrum, hygienrum samt övriga ytor i ishallen.

Hyresgästen tillåts från den 9 juli 2021 använda och nyttja Kommunens ismaskin utan kostnad under hyrestiden för detta avtal. Hyresgästen bekostar under avtalstiden samtliga kostnader för drift, underhåll samt löpande kostnader för slitagedelar och förbrukningsvaror som kan uppstå under drift av ismaskinen. Ismaskinen ska köras och hanteras varsamt och med kompetenta förare.

Fullt ägande av ismaskinen går över till hyresgästen utan kostnad då Marköverlåtelseavtalet träder i laga kraft.

Hyresgästen ska under hösten 2021 utföra och tillsvidare bekosta utförande av fungerande och driftsatta värmeslingor under isen för att undvika att tjäle uppstår i marken under isen.

Om hyreskontraktet upphör eller sägs upp pga att Marköverlåtelsekontraktet upphör att gälla ska Hyresvärden ersätta hyresgästen för alla kostnader hyresgästen haft för underhåll av lokalen samt för samtliga investeringar hyresgästen gjort i lokalen och den mark som omfattas av detta hyreskontrakt inkluderande att utföra värmeslingorna enligt ovan. Detta gäller endast om hyresgästen haft samråd med hyresvärden om tänkt investering, och att detta godkänts av hyresvärden. Eventuella önskemål om investeringar skall ske skriftligt till kommunens kontaktombud. Godkännande från hyresvärden av investering gäller endast om detta skett skriftligt. Investeringen avseende värmeslingor enligt ovan är dock genom ingåendet av detta avtal godkänd av hyresvärden.

Hyresgästen har en option att förlänga hyrestiden med den tid som återstår för att eventuella villkor i Marköverlåtelseavtalet ska träda i kraft, dock max med ett (1) år, dvs till 2024-07-01, genom att skriftligen senast 2022-08-31 meddela hyresvärden att hyrestiden förlängs till 2024-07-01.

Hyresvärden ska tillse att internet via fiber finns framdraget till lokalen. Hyresgästen ska teckna eget abonnemang för internetanslutningen.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Hyreskontraktet får ej utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

Hyresgästen har rätt att i andra hand hyra ut tider i lokalen till tredje man.

Underskrifter	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt	
	Ort/Datum:	Ort/Datum:

Hyresvärdens namn: Valdemarsviks kommun	Hyresgästens namn: Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB
Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ..... Valdemarsviks kommun	Namnteckning (enligt delegation):  ..... Richard Lundqvist

## Hyreskontrakt

för lokal i andra hand mellan Goldcup 27254 AB  
som hyresvärd och Valdemarsviks kommun som  
hyresgäst

---

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal

---

Bakgrund	<p>Hyreskontraktet avser hyra av tider i ishallen för Valdemarsviks kommuns behov att erbjuda förskolor och skolor möjlighet att nyttja ishallen samt allmänheten möjlighet att nyttja ishallen under allmänhetens åkning.</p> <p>Parterna har träffat avtal om att hyresvärden ska förvärva ishallen inklusive intilliggande mark (nedan <b>Marköverlåtelseavtalet</b>). I avvaktan på att tillträde kan ske enligt Marköverlåtelseavtalet har parterna enats om att hyresvärden ska hyra ishallen med intilliggande ytor enligt separat hyreskontrakt (nedan <b>Hyresvärdens hyreskontrakt</b>).</p> <p>Detta hyreskontrakt ska gälla som längst till den dag tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet.</p> <p>För det fall Marköverlåtelseavtalet inte går att genomföra och Marköverlåtelseavtalet därför upphör att gälla är parternas överenskommelse att Hyresvärdens hyreskontrakt samt detta hyreskontrakt ska upphöra att gälla när Marköverlåtelseavtalet upphör att gälla.</p>	
Hyresvärd	Namn: Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB	Org.nr: 559308-7041
Hyresgäst	Namn: Valdemarsviks kommun	Org.nr: 212000-0431
Lokalens adress m.m.	Kommun: Valdemarsvik	Fastighetsbeteckning: Valdemarsvik 4:4
	Gatuadress: Norrgatan 42	
Lokalens användning	Ishall m.m.	
Lokalens skick	Lokalen upplåts i befintligt skick.	

Lokalens storlek och omfattning	Ishall inkl tillhörande omklädningsrum	
Avtalstid	Från och med: 2021-09-01	Till och med: Den dag tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet alternativt Marköverlåtelseavtalet upphör att gälla, dock längst till och med 2023-06-30
Schemaläggning av nyttjande	Under avtalstiden har hyresgästen rätt att nyttja ishallen under perioden mellan den 1 september och den 31 mars varje år. Nyttjandet av isen i lokalen får ske under de timmar per vecka som beslutas av hyresvärden och som fördelar sig på ett sätt som motsvarar den veckoplan som bifogas som <u>bilaga 1</u> . Hyresgästen har dock egna nycklar till lokalen och har således tillgång till lokalen även under den tid som isen inte får nyttjas. Under den tid som isen inte får nyttjas får hyresgästen nyttja sliprum samt alla allmänna och gemensamma ytor inom lokalen. Hyresgästen är medveten om och accepterar att veckoplaneringen i bilaga 1 endast är ett exempel på en normal vecka varför den kommer att behöva revideras löpande utifrån hyresgästens behov och hyresvärdens övriga verksamhet. Ändringar i veckoplanen ska meddelas hyresgästen senast under veckan före ändringen.	
Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen nio (9) månader före den avtalade hyrestidens utgång.  I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ett (1) år.	
Hyra	Kronor: 750 000 kronor per år	
Indexändring av hyran	Ändring av ovan angiven hyra ska ske med två (2) procents uppräknings per år.	
Hyrans betalning	Hyran betalas kvartalsvis i förskott den sista vardagen före varje nytt kvartal genom insättning på <input type="text"/> Plus-/bankgiro: <input type="text"/>	
Ränta och betalningspåminnelse	Vid försenad betalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Tillhandahållande av och betalning för el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer: El VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation  Ovanstående ingår i hyran.	
Avfallshantering	Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.	



Snöröjning och sandning	Ska bekostas och utföras av hyresvärden, vilket inkluderar även snöröjning och sandning av de till ishallen hörande parkeringen.
Fastighetsskatt	Hyresgästen ska till hyresvärden betala ersättning för sin andel av vid varje tidpunkt utgående fastighetsskatt för den fastighet där lokalen är belägen. Hyresgästens andel ska anses vara sextio (60) procent.
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter hyreskontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för lokalen på grund av:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Införande eller höjning av särskild för fastigheten/lokalen utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan besluta om, eller</li> <li>b. Generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</li> </ol> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på hyresgästens nyttjande av lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Hyresgästens andel ska anses vara sextio (60) procent.</p> <p>Med skatt enligt punkt 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 punkterna a och b angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt ovanstående villkor om hyrans betalning.</p>
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt:</p> <p>Vid detta hyreskontrakts ingående är det inte klart för parterna om uthyrningen av lokalen kommer att vara momspliktig varför parterna enats om följande. Om hyresvärden frivilligt, efter beslut av Skatteverket eller av annat skäl är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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.

Brandskydd	Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad <u>bilaga 2</u> om brandskydd.
Underhåll	Hyresvärderna ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärderna särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärderna i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
Försäkringar	Det åligger hyresvärderna att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring eller motsvarande för den verksamhet som bedrivs i lokalen av hyresgästen eller hyresgästens andrahandshyresgäster. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.
Yttre åverkan	Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på lokalen tillhörande fönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.  Ovanstående gäller endast inom de tider som hyresgästen hyr lokalen.
Låsanordningar	Hyresvärderna ska utrusta lokalen med lås- och stöldskyddsanordningar.
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m:  Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärderna låter utföra underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt om det medför att Hyresgästen inte kan nyttja lokalen. Det åligger dock hyresvärderna att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.  Hyresgästen äger även rätt till nedsättning av hyran för det fall hyresvärderna måste utföra arbeten på kylmaskin, ismaskin eller andra tekniska anläggningar som försörjer lokalen och det medför att Hyresgästen inte kan nyttja lokalen.
Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan skriftlig överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom

återställt lokalen i godtagbart skick.

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 onormal 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 heller inte kunnat förutse.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Hyreskontraktet får ej utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

Hyresgästen har rätt att i andra hand hyra ut tider i lokalen endast till förskolor och skolor samt nyttja den för allmänhetens åkning.

Underskrifter	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt	
	Ort/Datum:	Ort/Datum:
	Hyresvärdens namn: Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB	Hyresgästens namn: Valdemarsviks kommun
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):  ..... Richard Lundqvist	Namnsteckning (enligt delegation):  ..... Valdemarsviks kommun

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Detta avtal avser nyttjanderätt till ett markområde för bilparkering.

Fastighetsägare (jordägare)	Valdemarsviks kommun (212000-0431) 615 80 Valdemarsvik
Arrendator	Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB (559308-7041) Styrstad Tornby 4, 605 92 Norrköping
Bakgrund	Fastighetsägaren och arrendatorn har ingått avtal om överlåtelse av markområde som ansluter till arrendestället där arrendatorn köper den till arrendestället intilliggande marken av fastighetsägaren ( <b>Marköverlåtelseavtalet</b> ). Detta avtal om lägenhetsarrende ska träda i kraft den dag arrendatorn tillträder marken enligt Marköverlåtelseavtalet.
1. Arrendeställe	Arrendet omfattar ett markområde om ca 2 100 m <sup>2</sup> inom fastigheten Valdemarsvik 4:4 i Valdemarsviks kommun. Arrendestället har markerats på bifogad karta, bilaga 1. Arrendet omfattar även rätt att nyttja in- och utfart till arrendestället.
2. Ändamål	Arrendestället ska användas till bilparkering. På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.
3. Arrendetid	Upplåtelsen gäller för en tid av femton år (15) från och med den dag som Arrendatorn tillträder marken enligt Marköverlåtelseavtalet. Arrendetiden förlängs med fem (5) år i taget om skriftlig uppsägning inte sker från någon part, senast nio (9) månader före den löpande arrendetidens slut.
4. Arrendeavgift	Arrendeavgiften är 2 000 kronor per år och erläggs i förskott. Om avtalet förlängs betalas avgiften i förskott för varje förlängningsperiod.

**Comment [TM 1]:** Hyreskontraktet löper på 15 år.

Arrendekontraktet bör börja löpa när tillträde till marken där ishallen är belägen sker. Fram till dess kan parkeringen omfattas av uthyrningen av marken från kommunen till köparen.

**Comment [TM 2]:** Hyreskontraktet där kommunen hyr ishallen från köparen förlängs med fem år åt gången. Dessa tider bör följa varandra.

Sign.

Arrendeavgiften gäller vid konsumentprisindex 338,09 (januariindex 2021) och justeras uppåt till jämna enkronor varje nästkommande kalenderår i förhållande till konsumentprisindex för januari månad året innan. Arrendeavgiften ska aldrig sättas lägre än första årets avgift.

Vid försenad betalning av arrendeavgiften ska arrendatorn betala dels dröjsmålsränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

5. Oförutsedda kostnader
- Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnader uppkomma för arrendestället på grund av
- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten ingående skatt, avgift eller annan pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
  - b) föreläggande från myndighet att vidta åtgärder inom arrendestället som beror på arrendatorns verksamhet
- ska arrendatorn ersätta fastighetsägaren för den ökade kostnaden genom motsvarande höjning av arrendeavgiften.
6. Byggsanktionsavgift eller vite
- Om arrendatorn utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar åtgärder inom arrendestället och fastighetsägaren till följd av dessa åtgärder tvingas betala byggsanktionsavgift eller vite som följer av lag, förordning eller föreskrift, ska arrendatorn till fastighetsägaren betala ersättning med motsvarande belopp.
7. Anslutnings- och förbrukningsavgifter m.m.
- Arrendatorn betalar för anslutnings- och anläggningsavgifter samt för fasta- och rörliga brukningsavgifter till följd av verksamheten på arrendestället. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.
8. Arrendeställets skick och skötsel
- Arrendestället upplåts i befintligt skick, dock ska Fastighetsägaren tillse att samtliga avgränsningar inom parkeringen är hela när arrendetiden inleds.
- Arrendatorn är skyldig att väl vårda arrendestället med tillhörande anläggningar och övriga anordningar och alltid hålla det i städat skick.
- Arrendatorn svarar för och bekostar drift inklusive skötsel samt förebyggande och felavhjälpande underhåll rörande arrendestället. Driften inkluderar även renhållning på och invid arrendestället samt väghållning inklusive snöröjning av in- och utfart fram till allmän gata.
- Fastighetsägaren eller den fastighetsägaren anlitar äger rätt att få tillträde till arrendestället för besiktning och inspektion.
9. Vegetation
- Buskar och träd får inte tas bort utan fastighetsägarens godkännande.

Sign.

Arrendatorn svarar för skötsel och underhåll av planteringar och träd inom arrendestället.

10. Dagvatten Fastighetsägaren svarar för omhändertagande av dagvatten som kommer från arrendestället.
11. Vägar Arrendatorn får använda in- och utfart till området. Arrendatorn svarar för skador på vägar och mark som har samband med verksamheten på arrendestället.
12. Myndighetskrav m.m. Arrendatorn är skyldig att ansöka om och inneha de myndighetstillstånd som krävs för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal kräver med avseende på verksamheten på arrendestället. Arrendatorn ska följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag. Arrendatorn ska samråda med fastighetsägaren innan investeringar och mer omfattande åtgärder vidtas på arrendestället.
13. Miljö- och hälsoskydd Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Arrendatorns ansvar för miljöpåverkan gäller även efter arrendets upphörande och preskriberas därför inte enligt bestämmelserna i jordabalken.
14. Upplåtelse i andra hand Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga medgivande upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället. Detsamma gäller rätt att upplåta område till upplagsplats eller för liknande ändamål.
15. Överlåtelse Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga medgivande överlåta arrendet eller sätta annan i sitt ställe.
16. Lednings-dragning Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd får anlägga, bibehålla och underhålla ledningar på och över arrendestället, med nödvändiga anläggningsdelar, där detta kan utföras utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som orsakas av att ledningarna anläggs, nyttjas och underhålls men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Sign.

17. Allmänhetens tillträde  
Arrendatorn medger rätt för allmänheten att vistas inom Arrendestället och får därför inte stängslas in utan ska hållas tillgängligt för passage av gång- och cykeltrafik samt för nyttofordon.
18. Avstående  
Arrendatorn har, då arrendet upphör, inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller förlust av inkomst på grund av att arrendet upphör.  
Bestämmelserna i 11 kap 5–6 a §§ jordabalken gäller alltså inte för detta avtal.
19. Ansvar och försäkring  
Arrendatorn ansvarar för skador som uppkommer genom arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn har ansvar för sådan skada även efter att avtalet upphört.  
Arrendatorn är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkringar till betryggande värde för den verksamhet som bedrivs på arrendestället.  
Fastighetsägaren är befriad från ansvar för skada vid användandet av arrendestället som utan fastighetsägarens vållande drabbar arrendatorn eller tredje man och deras egendom.
20. Inskrivningsförbud  
Arrenderätten får inte inskrivas utan fastighetsägarens skriftliga medgivande.
21. Ändrad markanvändning  
Om ändring i markanvändning aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose bostadsändamål eller annat allmänt behov och genom vilket arrendet påverkas eller måste upphöra ska parterna uppta förhandlingar om förändringen.  
Fastighetsägaren ska, i första hand och om det är möjligt, sträva efter att lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn har rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften på grund av arealbortfall samt skälig ersättning för direkta skador på arrendestället som orsakas av förändringen.
22. Arrendets upphörande  
När avtalet upphör ska arrendatorn på egen bekostnad ta bort anordningar och övrig utrustning som tillkommit efter tillträdet samt efter överenskommelse med fastighetsägaren återställa arrendestället. Någon skyldighet finns inte för fastighetsägaren att ersätta arrendatorn för gjorda investeringar eller att lösa in anläggningen.

Sign.

23. Särskilda villkor Fastighetsägaren ansvarar för att arrendestället får användas för det ändamål som upplåtelsen sker.
- För det fall den verksamhet arrendatorn ska bedriva inom arrendestället kräver att arrendatorn ansöker om tillstånd för verksamheten åligger det arrendatorn att ansöka om sådant tillstånd. Skulle arrendatorn under arrendetiden på grund av tillkommande lagar, förordningar eller på grund av myndighetsbeslut bli förhindrad att på arrendestället fortsätta sin verksamhet har arrendatorn rätt att uppsäga avtalet inom 90 dagar. Sådan rätt till uppsägning förutsätter dock att arrendatorn i rimlig omfattning vidtagit nödvändiga åtgärder i syfte att följa tillkommande lagar, förordningar eller beslut.
24. Skiljedom Tvister med anledning av detta arrendeförhållande ska avgöras av skiljemän enligt lag om skiljeförfarande. Arrendenämnden ska vara skiljenämnd.
25. Hänvisning till jordabalken I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

---

 ✕
 

---

Kontraktsexemplar Detta avtal är upprättat i två exemplar av vilka fastighetsägare och arrendator tagit var sitt.

Valdemarsvik den / 2021

Norrköping den / 2021

För Valdemarsviks kommun,

För Goldcup 27254 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB

---

Bilagor:

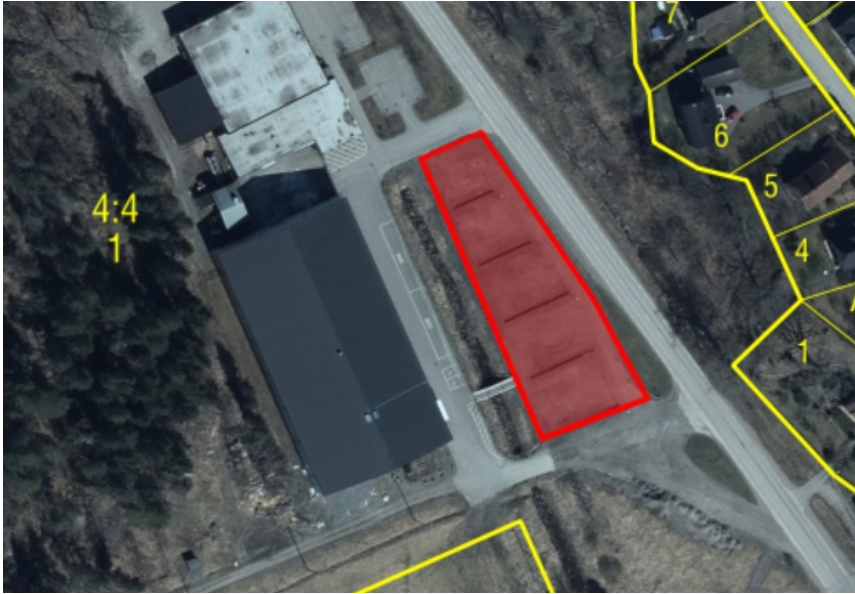
1. Karta utvisande arrendestället

**Comment [TM 3]:** Då det är kommunen som föreslagit att marken ska arrenderas ut istället för att överlåtas behöver kommunen svara för att marken får användas för det upplåtna ändamålet.

Sign.



## Bilaga 1 kartskiss



Arrendestället rödmarkerat

Sign.



4.1>1

ÄNGLIN

50 m

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Valdemarsvik 4:4, Valdemarsviks kommun	
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Valdemarsviks kommun		Personnr/orgnr: 212000-0431
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Goldcup 272584 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB		Personnr/orgnr: 559308-7041
<b>Klausul</b>	<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. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</span></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> <p>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</p> <p>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</p> <p>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>		
<b>Underskrift</b>	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Valdemarsviks kommun		Hyresgästens namn: Goldcup 272584 AB u.ä.t. Ishallen i Valdemarsvik AB
	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:



KS § 165

KS-KcS.2020.55

## Avsiktsförklaring ishallen

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner avsiktsförklaring för ishallen i Valdemarsvik.

#### Protokollsanteckning

Per Hollertz (M), Carina Thuresson (M), Hans Andersson (M), Stefan Kemle (LPo), Göran Hargestam (SD) och Sten Bäck (SD) meddelar att de inte deltar i avgörandet av ärendet.

Per Hollertz (M), Carina Thuresson (M), Hans Andersson (M), Stefan Kemle (LPo), Göran Hargestam (SD), Sten Bäck (SD) och Kurt Olsson (SD) lämnar följande protokollsanteckning:

*"Det finns redan ett beslut att förbereda en försäljning av ishallen. Det som behövs för att ta beslut i ärendet är ett köpekontrakt och ett eventuellt hyresavtal med den nya ägaren. Den föreslagna avsiktsförklaringen ger mest upphov till frågetecken vad kommunens framtida åtaganden avseende ishallen kommer att vara.*

*Vi deltar inte i beslutet utan vill istället ta ställning till ett köpekontrakt och ett hyresavtal."*

#### Ärendebeskrivning

Ishallens framtid har varit föremål för diskussion sedan hösten 2019, vilket närmare beskrivs under *Bakgrund* i avsiktsförklaringen.

Med avsiktsförklaringen och dess syfte uppnås en god långsiktig lösning och en rimlig avvägning mellan alla berörda parter behov; säljarens (kommunens), köparens samt Wif:s.

#### Beslutsunderlag

Skrivelse från sektor Samhällsbyggnad och Kultur 2020-07-24  
Avsiktsförklaring ishallen, Valdemarsviks kommun

-----

#### Beslutet skickas till

Sektorchef Samhällsbyggnad och Kultur  
Akten

Justerare



JE

**Valdemarsvik****Isschema****Vecka:**

	Måndag	Tisdag	Onsdag	Torsdag	Fredag
08:00-08:30					
08:30-09:00					
09:00-09:30	Skola/Förskola	Skola/Förskola	Skola/Förskola	Skola/Förskola	Skola/Förskola
09:30-10:00					
10:00-10:30					
10:30-11:00					
11:00-11:30					
11:30-12:00					
12:00-12:30					
12:30-13:00					
13:00-13:30					
13:30-14:00					
14:00-14:30					
14:30-15:00					
15:00-15:30					
15:30-16:00		Allmänhetens		Allmänhetens	
16:00-16:30		åkning		åkning	
16:30-17:00					
17:00-17:30					
17:30-18:00					
18:00-18:30					
18:30-19:00					
19:00-19:30					
19:30-20:00					
20:00-20:30					
20:30-21:00					
21:00-21:30					





NrParagrafNrLittera

ÄrendeNr Kod Fastighet

## ProtokollBeskrivning

### Kommunstyrelsens beslut

### Ärendebeskrivning

### Beslutsunderlag

-----

### Beslutet skickas till

Beslutsmottagare

Xxxxx

Akten

---

Justerare

.....

.....



**Tjänsteställe/Handläggare**

Sektor Barn, Utbildning och Arbetsmarknad

Caroline Hedvall

Sektorchef

Tel: 0123-194 19

E-post: caroline.hedvall@valdemarsvik.se

**Mottagare**

Kommunstyrelsen

## **Tillägg till regel i Ansökan, vistelse och avgifter - Förskolan**

### **Förslag till beslut i kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till revidering av dokument Ansökan, vistelse och avgifter – förskola.

### **Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige har 2021-04-08 § 25 beslutat om dokument med riktlinjer om vad som gäller vid ansökan, vistelse och avgifter. Då både för förskola och fritidshem. Dokumenten uppdaterades med de nya nivåer för maxtaxa som Skolverket har beslutat ska gälla för 2021.

I gällande dokument för förskolan anges att de lagstadgade 15 timmarna ska förläggas kl. 08:00-11:00 fem dagar per vecka. Rektorn har möjlighet att besluta om undantag i vistelsetiden utifrån bestämmelserna i skollagen 8 kap 5 & 7 §§.

För att verksamheten ska ha möjlighet att kunna effektivisera användningen av personalstyrkan inom förskoleverksamheterna föreslås ett tillägg att rektorn även har möjlighet att ändra vistelsetiderna utifrån förutsättningarna i enskilda verksamheter.

### **Beslutsunderlag**

Förslag till revidering av Ansökan, vistelse och avgifter – Förskolan.

### **Beslutet skickas till**

Sektor Barn, utbildning och arbetsmarknad

Akten

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Karl Öhlander  
Kommundirektör

Caroline Hedvall  
Sektorchef





VALDEMARSVIKS  
KOMMUN



# Ansökan, vistelse och avgifter Förskola

Antagen av kommunfullmäktige: 2021-04-08 § 24  
Senast reviderad: 2021-04-08  
Giltig från och med: 2021-04-15  
Dokumentansvarig: Kommundirektör



## Innehållsförteckning

1. Information om förskola.....	2
2. Förskola vid behov av särskilt stöd.....	2
3. Ansöka om plats .....	2
4. Närvarotid på förskola.....	3
4.1 Ändra närvarotid .....	4
5. Avgift för förskoleplats .....	5
6. Anmäla/ändra inkomstuppgifter.....	7
7. Kompetensutvecklingsdagar .....	7
8. Säga upp plats.....	7
9. Kontakt .....	7
10. Information om behandling av personuppgifter.....	8

## 1. Information om förskola

**Skollagen 8 kap. 5 §** Barn ska från och med ett års ålder erbjudas förskola i den omfattning det behövs med hänsyn till föräldrarnas förvärvsarbete eller studier eller om barnet har ett eget behov på grund av familjens situation i övrigt. Med studier menas studier som genomförs i syfte att vårdnadshavaren ska få ett förvärvsarbete, kan t.ex. vara studier som berättigar till CSN eller yrkesutbildning. Syftet med förskola är att stimulera barns utveckling och lärande samt erbjuda barnen en trygg omsorg (*Skollagen 8 kap.2§*)

**Skollagen 8 kap. 6 §** Barn, vars föräldrar är arbetslösa eller föräldralediga enligt föräldraledighetslagen (1995:584) för vård av annat barn, ska från och med ett års ålder erbjudas förskola med 15 timmar i veckan.

Barn ska från och med höstterminen det år barnet fyller tre år erbjudas förskola under minst 525 timmar om året, vilket kallas allmän förskola.

Asylsökande barn som kan anses bosatta här utifrån att de sökt eller fått uppehållstillstånd enligt någon av bestämmelserna i 29 kap. 2 § p 1-3, har samma rätt till förskola som andra barn. Utgångspunkt för att barnet går i förskola är därmed vårdnadshavares arbete eller studier eller i enskilda fall ett beslut av rektor om placering av andra skäl utifrån barnets behov av stöd (se även punkt 2).

## 2. Förskola vid behov av särskilt stöd

**Skollagen 8 kap. 7 §** Barn ska även i andra fall än som avses i 5 § erbjudas förskola, om de av fysiska, psykiska eller andra skäl behöver särskilt stöd i sin utveckling i form av sådan utbildning.

### Vem tar beslut?

Rektor tar beslut om förskola vid behov av särskilt stöd utifrån Skollagen 8 kap. 7§. Förskoleplatsen är i dessa fall inte avgiftsbelagd och avser upp till 15 h/vecka. Vistelse utöver 15 h debiteras enligt vanlig taxa.

## 3. Ansöka om plats

Ansökan om plats till förskola skall ske skriftligt via blankett. Blanketten finns på [valdemarsvik.se](http://valdemarsvik.se) och kan skrivas ut och skickas med post till administrativ handläggare för förskola och skola.

Ansökan ska skickas in i god tid innan behovet av plats på förskola uppstår. Du kan ansöka om plats för ditt barn i förskola tidigast sex månader innan du önskar placering för ditt barn. När vårdnadshavare har anmält önskemål om förskola ska kommunen erbjuda barnet förskola inom fyra månader eller tidigast när barnet fyller ett år (*Skollagen 8 kap 14 §*).

### Inskolning

Tänk på att i din ansökan skriva ett startdatum där du räknar in tid för inskolning. Hur lång en inskolning är kan variera men vanligt är mellan 1–2 veckor. Ordinarie taxa gäller under inskolningsperioden. Under sommar- och jullov förekommer ingen inskolning eftersom verksamheten då bedrivs i anpassad form och få ordinarie personal är i tjänst.

Plats i barnomsorgen kan inte erhållas för kortare tid än 2 månader.

Barn som av fysiska, psykiska eller andra skäl har behov av särskilt stöd i sin utveckling i form av förskola ska skyndsamt erbjudas förskola.

Det är barnets vårdnadshavare som ansöker om förskoleplats och ansvarar för att betala avgiften. Finns det vårdnadshavare som inte bor ihop men som har gemensam vårdnad ska båda skriva under ansökan om plats.

I ansökan anger vårdnadshavare önskemål om placering, där går att ange tre olika alternativ. När plats erbjuds har vårdnadshavare en skyldighet att svara på erbjudande om plats inom två veckor. Om vårdnadshavare blir erbjuden sitt första önskemål men tackar nej, tas de bort ur kön. Om man på grund av platsbrist inte blir erbjuden sitt första önskemål ses möjligheten över om det går att erbjuda plats på alternativ 2 eller 3. Får man inte sitt förstahandsval har vårdnadshavare möjlighet att stå kvar i kön till sitt förstahandsval, samtidigt som barnet påbörjar den plats vårdnadshavare blivit anvisad om vårdnadshavare aktivt meddelar detta. Tackar vårdnadshavaren nej till alla tre placeringar –får de en ny ansökningstid inom 4 månader. Om kommunen inte kan erbjuda dig en plats på något av dina tre alternativ, utan lämnar ett annat erbjudande enligt platsgarantin, kan du tacka nej till det utan att förlora ditt ködatum.

### **Byte av förskoleplats inom kommunen**

Byte av förskoleplats inom kommunen sker via ny ansökan om förskoleplats. Ny förskoleplats kan erbjudas i mån av plats. Det är i första hand barngruppernas sammansättning som styr om ett byte kan genomföras. Byten mellan två kommunala förskolor sker som regel i augusti/september. Vid prioritering kommer särskild hänsyn att tas till barn som av fysiska, psykiska eller andra skäl behöver särskilt stöd i sin utveckling i form av förskola.

### **Syskonförtur**

I ansökan till förskoleplats har vårdnadshavare möjlighet att önska placering på samma förskola som syskon om de önskar det.

## **4. Närvarotid på förskola**

Du som arbetar eller studerar har rätt till förskoleplats under motsvarande antal timmar per dag som du arbetar/studerar plus ev. restid, inklusive tid för hämtning och lämning.

Förskolan är öppen helgfria vardagar som mest mellan 06.00 och 18.30. Vid behov kan förskola på obekvämt arbetstid för närvarande erbjudas kvällstid fram till kl. 21.30 på en förskola i centralorten Valdemarsvik. Transport till och från förskola på obekvämt arbetstid ansvarar vårdnadshavare för. Ansökan görs genom att kontakta din rektor.

Barnets tider bestäms i en skriftlig överenskommelse mellan vårdnadshavare och förskola utifrån ditt grundschema. Tider fylls i på blankett "Schema för förskola" som finns på [valdemarsvik.se](http://valdemarsvik.se) eller kan lämnas ut av förskolan. Efter du lämnat in ett grundschema lägger du in alla schematider i Infomentor. Vid behov kan även vårdnadshavarnas schema komma att efterfrågas.

Allmän förskola är lagstadgad, avgiftsfri förskola om minst 525 timmar per år och gäller barn mellan 3–5 år. Barnets vistelsetid följer då skolans läsår när det gäller terminsstart, terminsslut och ledighet under lov. Läsårstider finns att ta del av på [valdemarsvik.se](http://valdemarsvik.se)

Du som är föräldraledig med syskon, arbetslös, uppbär graviditetspenning eller är långtidssjukskriven (mer än 1 månad) har rätt till förskola (för barn mellan 1–5 år) med 15 timmar per vecka. Vistelse för barn som går 15 h i veckan på Valdemarsviks kommunala förskolor ska förläggas mellan kl. 08.00-11.00 fem dagar per vecka. Rektor kan besluta om undantag från vistelsetiden ovan i enlighet med skollagen kap. 8 5§ och 7§. **Rektor har rätt att utifrån verksamhetens behov ändra förläggningen av vistelsetiden utifrån förutsättningarna i enskilda verksamheter.**

Tid utöver 15 timmar per vecka på grund av arbete eller studier faktureras enligt vanlig taxa men med avdrag (Se punkt 7, avgift för förskoleplats).

#### 4.1 Ändra närvarotid

Anledning	Tillvägagångssätt
<b>Tillfällig ändring av schema</b>	Prata med personalen
<b>Ändring av grundschema</b>	Lämna in nytt grundschema i så god tid som möjligt om du ska förändra din arbetstid eller din studietid.
<b>Föräldraledighet</b>	Syskon (1-5 år) har rätt till vistelse 15h/vecka. Anmäl minst en månad i förväg om du ska vara föräldraledig. När du ska börja arbeta eller studera igen ska du anmäla även den förändringen en månad i förväg.
<b>Graviditetspenning</b>	Går du på graviditetspenning har du rätt att ha ditt/ dina barn på 15 h/veckan på förskolan. Anmäl minst en månad i förväg till personal på förskolan. Är du hemma och sjukskriven till följd av din graviditet, har barnet/ barnen rätt att vistas ordinarie tid enligt gällande schema (upp till en månad). Vid långvarig sjukdom/ sjukskrivning (mer än en månad) görs en individuell bedömning av rektor om barnets vistelse på förskola utifrån behov av särskilt stöd ( <i>skollagen 8 kap 7 §</i> ) eller familjens situation i övrigt ( <i>skollagen 8 kap 5§</i> ).
<b>Semester</b>	Inför semesterperioden ska du i god tid lämna uppgift till förskolan om hur ditt behov ser ut. Det är en viktig information då den är underlag för verksamhetens planering. När du själv har semester ska ditt barn inte vara i verksamheten.
<b>Frånvaro</b>	Om ditt barn är frånvarande ska du meddela det till förskolan via Infomentor eller telefon senast 07:00
<b>Kompetensutvecklingsdag/ planeringsdag för personal</b>	Meddela behov av barnomsorg minst en månad före kompetensutvecklings/planeringsdagarna.
<b>Sjukdom/ Sjukskrivning</b>	Om förälder/vårdnadshavare blir tillfälligt sjuk får barnet vistas ordinarie tid enligt gällande schema (upp till en månad). Vid långvarig sjukdom (mer än en månad) görs en individuell bedömning av rektor om barnets vistelse på förskola utifrån behov av särskilt stöd ( <i>skollagen 8 kap 7 §</i> ) eller familjens situation i övrigt ( <i>skollagen 8 kap 5§</i> ). Om ett annat barn i familjen är sjukt och hemma hos förälder får det barn som är friskt vistas sin ordinarie närvarotid i förskola (vid särskilt smittsamma virusjukdomar rekommenderas att även syskon är hemma).

I anslutning till större helger, kompetensutvecklingsdagar samt under sommaren, kan det förekomma att verksamheten samordnas mellan förskolor och fritidshem.

## 5. Avgift för förskoleplats

Hushållets samlade inkomst före skatt per månad avgör hur stor avgiften blir. Med hushåll menas ensamstående eller makar/sammanboende med gemensamt hushåll, oavsett om det finns gemensamma barn eller inte. Även om din make/maka/sambo inte är förälder till barnet, ska dennes inkomst räknas med. Allmän förskola är avgiftsfri och omfattar 15 h/vecka.

### Maxtaxa

Kommunen följer förordningen om maxtaxa. Skolverket fastställer ett inkomsttak för de avgifter som kommunerna får ta ut. Valdemarsviks kommun följer skolverkets justeringar.

Från 1 januari 2021 är inkomsttaket 50 340 kr per månad. Har hushållet en högre sammanlagd inkomst blir avgiften max 1510 kr per månad. Om ytterligare upplysningar önskas, tag kontakt med administrativ handläggare.

### Avgifter för barnomsorg utifrån 2021 års inkomsttak

*Förändras löpande i enlighet med skolverkets beslut om inkomsttak*

### Avgift för arbetande och studerande

*Avgiften är oberoende av närvarotiden*

	Förskola	Maxbelopp
Barn 1	3% av inkomsten	1510 kr/mån
Barn 2	2% av inkomsten	1007 kr/mån
Barn 3	1% av inkomsten	503 kr/mån
Barn 4	ingen avgift	0 kr/mån

Den allmänna förskolan för 3, 4- och 5 åringar innebär 15 timmar avgiftsfri förskola per vecka under skolans läsårstider. Detta gäller från och med den 1 augusti det år barnet fyller 3 år. Förskola utifrån barnets behov av stöd (*Skollagen 8 kap 5 och 7§*) är avgiftsfri upp till 15h/v. Om en avgiftsfri plats på förskolan behöver omfatta mer tid än 15 timmar per vecka utifrån vårdnadshavares arbete eller studier reduceras avgiften med 380:- per barn. Den reducerade avgiften vid allmän förskola gäller under perioden september – maj. Under juni - augusti betalas grundavgiften eftersom det då inte går inom ramen för allmän förskola.

### Vad är avgiftsgrundande inkomst?

*Avgiftsgrundande inkomst är inkomster som du betalar skatt för, t ex*

- Lön inklusive kostnadsersättning som överstiger avdragsgillt belopp (t.ex. bilersättning och traktamente)
- Sjukpenning, sjukersättning, aktivitetsersättning
- Föräldrapenning
- Pensionsförmåner (barnpensioner upp till 16 år)
- Livränta (den skattepliktiga delen)
- Ersättning i samband med arbetslöshet eller arbetsmarknadsåtgärder, till exempel a-kassa
- Familjebidrag i form av familjepenning vid värnpliktstjänstgöring
- Vårdbidrag för barn med funktionsnedsättning (60 procent av beloppet)
- Familjehemsersättning (arvodetdelen)
- Skattepliktiga naturaförmåner
- Konfliktersättning
- Utbildningsbidrag för doktorander
- CSN \*



*Till avgiftsgrundande inkomst räknas inte*

- Underhållsbidrag, underhållsstöd
- Allmänt barnbidrag
- Statligt studiestöd
- Bostadsbidrag
- Handikappersättning
- Försörjningsstöd/ekonomiskt bistånd/Socialbidrag
- Kommunalt vårdnadsbidrag
- Etableringsersättning
- Ersättning från Migrationsverket
- CSN \*

*\*De flesta ersättningar från CSN är inte avgiftsgrundande inkomst, men det finns undantag. Kontakta CSN om du är osäker på om din ersättning är skattegrundande.*

### **Delad faktura**

Vårdnadshavare som har gemensam vårdnad, men som inte bor ihop, är tillsammans ansvariga för avgiften om båda nyttjar förskolan. Vårdnadshavarna ska meddela att man bor på skilda adresser och får då delad faktura för förskolan.

Avgiften delas på hälften oavsett hur mycket eller lite barnet är hos vardera föräldern. Hur mycket man ska betala baseras på hushållets inkomst, vilket gör att vårdnadshavarna kan betala olika summor men ändå betala hälften av barnets plats.

Vid en separation är det viktigt att anmäla förändringen. Ändringen gäller från nästkommande faktura.

Om den ene vårdnadshavaren inte längre behöver förskoleplats, gör den en vanlig uppsägning. Hela betalningsansvaret flyttas då över till den vårdnadshavare som fortfarande utnyttjar platsen. För den vårdnadshavare som inte längre har behov av förskola gäller en månads uppsägningstid.

### **Betalning hela året**

Du betalar avgift 12 månader per år så länge ditt barn har en plats i förskola. Du betalar även för de dagar barnet är ledigt eller sjukt.

### **Avdrag från månadsavgiften**

Någon enstaka gång kan det hända att barnet inte kan utnyttja barnomsorgsplatsen. En förskola kan behöva stängas pga. en epidemi och ersättningsplats kanske inte kan erbjudas. Om verksamheten måste stängas på grund av extra ordinära orsaker gäller force majeure. Den som drabbas av inkomstbortfall eller kostnad på grund av detta har inte rätt till skadestånd från kommunen. I dessa fall görs avdrag från månadsavgiften. Om ditt barn drabbas av långvarig sjukdom som kräver minst 1 månads frånvaro från sin barnomsorgsplats kan du få månadsavgiften reducerad.

## 6. Anmäla/ändra inkomstuppgifter

Alla som har barn på förskola är skyldiga att anmäla hushållets avgiftsgrundande inkomst. Inkomstanmälan görs på särskild blankett som finns på [valdemarsik.se](http://valdemarsik.se) under rubriken *Blanketter*. Postas till administrativ handläggare för skola och förskola.

Anmälan om inkomst ska göras:

- när barnet börjar på förskola
- när hushållets inkomst ändras
- när hushållets sammansättning ändras, t ex vid separation eller sambo flyttar in
- efter begäran från kommunen.

Lämnas inte inkomstuppgift tas den högsta månadsavgiften ut per barn till den tidpunkt då inkomstuppgiften kommit in. Därefter sker justering av avgift retroaktivt.

Vid inkomständring tas hänsyn till den ändrade inkomsten från och med månaden efter det att ny anmälan lämnats. Ändring av inkomst för kortare period än en månad påverkar inte avgiften.

Det är mycket viktigt att du alltid lämnar rätt uppgifter om inkomst, även om du tjänar mer än beloppet för maxtaxa, för att du ska fortsätta att betala rätt avgift. Ändrar du inte din inkomstuppgift kan du komma att betala för lite i avgift och du får då betala i efterhand vid en avgiftskontroll.

## 7. Kompetensutvecklingsdagar

I kalendariet för varje läsår finns fyra kompetensutvecklingsdagar för förskolan. Dessa dagar är inte förskolans ordinarie verksamhet öppen. Kompetensutvecklingsdagarna meddelas via läsårstider på [valdemarsvik.se](http://valdemarsvik.se) samt via Infomentor. Vid behov av barnomsorg även under dessa fyra dagar behöver anmälan göras i god tid, minst en månad i förväg, utifrån särskild information som rektor skickar ut. Detta för att ge rektor möjlighet att sätta in vikarierande personal utifrån det behov som finns. I anslutning till kompetensutvecklingsdagar kan det förekomma att verksamheten samordnas mellan förskolor och fritidshem.

Vid ovan nämnda dagar görs inget avdrag av månadsavgiften.

## 8. Säga upp plats

Som vårdnadshavare måste du säga upp platsen minst en månad innan ditt barn ska sluta på förskolan. Uppsägningen räknas från det datum uppsägningen inkommit. Du får sedan betala avgift i en månad från det datumet oavsett om du nyttjar platsen eller inte. Vid övergångar till fritidshem räknas placeringen som fortlöpande även under sommaren. Uppsägningen under perioden juni-augusti befriar ej från betalningsansvar om barnet fortsätter placeras i förskola eller fritidshem vid höstterminens start samma år.

## 9. Kontakt

Har du frågor kring förskola eller fritidshem är du alltid välkommen att ta kontakt med oss via växel 0123-191 00 eller [kommun@valdemarsvik.se](mailto:kommun@valdemarsvik.se)



## 10. Information om behandling av personuppgifter

Valdemarsviks kommun behöver spara och behandla personuppgifter om barn och vårdnadshavare. Syftet med en sådan behandling är för att kunna fatta beslut i ditt ärende samt att uppfylla kommunens skyldigheter enligt förvaltningslagen. De uppgifter som behandlas är namn, personnummer, adress, kontaktuppgifter, inkomstuppgifter, schema och andra uppgifter för verksamhetens utförande. Det kan vara uppgifter du själv lämnar eller från t.ex. folkbokföringen.

Kommunen tillämpar vid var tid gällande integritets- och sekretesslagstiftning vid all behandling av personuppgifter. Den rättsliga grunden för att behandla dina personuppgifter är att de är underlag för myndighetsutövning samt att kommunen utför uppgifter av allmänt intresse. Dina uppgifter kommer att sparas i enlighet med gällande arkivregler för offentlig myndighetsutövning. De personuppgifter kommunen behandlar om dig kan komma att behandlas i verksamhetssystem där uppgifterna även behandlas av personuppgiftsbiträden som samtliga har uppdaterade avtal med kommunen. Kommunen kan även komma att dela dina personuppgifter med en tredje part som t.ex. Statistiska Centralbyrån förutsatt att kommunen är skyldig att göra så enligt lag.

Du har rätt att kontakta sektorn för Barn, Utbildning och Arbetsmarknad om du vill ha ut information om de uppgifter kommunen har om dig, för att begära rättelse, överföring eller för att begära att kommunen begränsar behandlingen samt för att göra invändningar eller begära radering av dina uppgifter. Detta gör du enklast genom att ta kontakt via [kommun@valdemarsvik.se](mailto:kommun@valdemarsvik.se) eller växel 0123-191 00. Vill du komma i kontakt med aktuellt dataskyddsombud kontakta växeln 0123-191 00 eller [dataskydd@valdemarsvik.se](mailto:dataskydd@valdemarsvik.se). Om du har klagomål på kommunens behandling av dina personuppgifter har du rätt att inlämna klagomål till tillsynsmyndigheten Datainspektionen.



NrParagrafNrLittera

ÄrendeNr Kod Fastighet

## ProtokollBeskrivning

### Kommunstyrelsens beslut

### Ärendebeskrivning

### Beslutsunderlag

-----

### Beslutet skickas till

Beslutsmottagare

Xxxxx

Akten

---

Justerare

.....

.....



KS § 78

KS-TEK.2018.49 VALDEMARSVIK 5:2

## **Tilläggsavtal till köpekontrakt för Valdemarsvik 5:2, Stationshuset Valdemarsvik**

### **Kommunstyrelsens beslut**

Ärendet bordläggs.

### **Yrkanden**

Mattias Geving (S) yrkar att ärendet bordläggs.

### **Ärendebeskrivning**

Enligt det avtal som tecknades ska tillträde ske senast 5 arbetsdagar efter det att lantmäteriförrättning om avstyckning vunnit laga kraft, dock inte senare än 2021-03-31. Enligt § 15 ska köpet återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2021-03-31 och någon av parterna senast 5 arbetsdagar senare begär att köpen ska återgå.

En avstyckning av den tilltänkta fastigheten måste föregås av en ändring av gällande detaljplan. Denna process har försenats pga att föroreningar funnits på fastigheten. Det ursprungliga datumet har därför hunnit passerats, och föreslås enligt nytt tilläggsavtal istället vara 2022-12-23.

I tilläggsavtalet framgår även att säljaren ska stå för kostnaden för saneringen av föroreningen, samt att saneringen ska vara åtgärdad på tillträdesdagen.

Ett förslag till tilläggsavtal mellan parterna har upprättats.

### **Beslutsunderlag**

Protokoll från KSAU 2021-05-12 § 38

Tjänsteskrivelse från sektor Samhällsbyggnad och Kultur 2021-04-24

Förslag till tilläggsavtal till köpekontrakt i samband med försäljning av Valdemarsvik 5:2

-----

### **Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

Akten



KSAU § 38

KS-TEK.2018.49

VALDEMARSVIK 5:2

## **Tilläggsavtal till köpekontrakt för Valdemarsvik 5:2, Stationshuset Valdemarsvik**

### **Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut**

Arbetsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### **Yrkanden**

Mattias Geving (S) yrkar att arbetsutskottet skickar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### **Ärendebeskrivning**

Enligt det avtal som tecknades ska tillträde ske senast 5 arbetsdagar efter det att lantmäteriförrättning om avstyckning vunnit laga kraft, dock inte senare än 2021-03-31. Enligt § 15 ska köpet återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2021-03-31 och någon av parterna senast 5 arbetsdagar senare begär att köpen ska återgå.

En avstyckning av den tilltänkta fastigheten måste föregås av en ändring av gällande detaljplan. Denna process har försenats pga att föroreningar funnits på fastigheten. Det ursprungliga datumet har därför hunnit passerats, och föreslås enligt nytt tilläggsavtal istället vara 2022-12-23.

I tilläggsavtalet framgår även att säljaren ska stå för kostnaden för saneringen av föroreningen, samt att saneringen ska vara åtgärdad på tillträdesdagen.

Ett förslag till tilläggsavtal mellan parterna har upprättats.



KSAU § 38

KS-TEK.2018.49

VALDEMARSVIK 5:2

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från sektor Samhällsbyggnad och Kultur 2021-04-24  
Förslag till tilläggsavtal till köpekontrakt i samband med försäljning av  
Valdemarsvik 5:2

-----

**Beslutet skickas till**  
Kommunstyrelsen  
Akten

---

Justerare

.....

.....



Tjänsteställe/Handläggare

Sektor Samhällsbyggnad och Kultur KS

Aline Eriksson

Plan- och byggchef

Tel: 0123-193 06

E-post: aline.eriksson@valdemarsvik.se

Mottagare

kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till köpekontakt för Valdemarsvik 5:2, Stationshuset Valdemarsvik**

### **Förslag till beslut i kommunstyrelsen**

#### **Kommunstyrelsen beslutar att godkänna tilläggsavtalet.**

#### **Ärendebeskrivning**

Enligt det avtal som tecknades ska tillträde ske senast 5 arbetsdagar efter det att lantmäteriförrättning om avstyckning vunnit laga kraft, dock inte senare än 2021-03-31. Enligt § 15 ska köpet återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2021-03-31 och någon av parterna senast 5 arbetsdagar senare begär att köpen ska återgå.

En avstyckning av den tilltänkta fastigheten måste föregås av en ändring av gällande detaljplan. Denna process har försenats pga att föroreningar funnits på fastigheten. Det ursprungliga datumet har därför hunnit passerats, och föreslås enligt nytt tilläggsavtal istället vara 2022-12-23.

I tilläggsavtalet framgår även att säljaren ska stå för kostnaden för saneringen av föroreningen, samt att saneringen ska vara åtgärdad på tillträdesdagen.

Ett nytt tilläggsavtal har träffats mellan parterna enligt bilaga.

#### **Beslutet skickas till**

Akten

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Karl Öhlander  
Kommundirektör

Aline Eriksson  
Plan- och byggchef  
Tf samhällsbyggnadschef

# Tilläggsavtal till köpekontrakt

**Säljare** Valdemarsviks Kommun med 1/1-del 212000-0431  
615 80 Valdemarsvik 0123-19229  
karl.ohlander@valdemarsvik.se

**Köpare** Kristian Renström med 1/2-del

Helena Renström med 1/2-del

**Köpeobjekt** Fastigheten Valdemarsvik del av Valdemarsvik 5:2 med adress Stationshuset 1A, 615 33 Valdemarsvik

**Tillägg** Till köpekontrakt ingånget 2019-09-26 avseende ovanstående köpeobjekt avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg:  
Då villkoret i § 15 ännu inte uppfyllts är parterna överens om att utöka villkorstiden och senarelägga tillträdesdagen.  
Nytt datum är 2022-12-23.

Det har också framkommit att marken på den tilltänkta avstyckningen är kontaminerad med miljögifter och behöver saneras. Säljaren tillser att detta är åtgärdat senast på tillträdesdagen. Säljaren står ensamt kostnaden för detta. Om något oförutsett uppdagas under saneringsarbetet som innebär att den estimerade saneringskostnaden om ca 500 000 kr överskrider med mer än 150 000 kr, har säljaren rätt att omförhandla detta avtal.

## Undertecknande

**Säljare**  
Valdemarsvik den \_\_\_\_\_ 2021

**Köpare**  
Valdemarsvik den \_\_\_\_\_ 2021

.....  
Kristian Renström

.....  
Helena Renström

---

Ovanstående säljares namnteckning(ar)  
bevittnas:

Ovanstående köparens namnteckning(ar)  
bevittnas:

.....

.....



# Köpekontrakt

<b>Säljare</b>	Valdemarsviks Kommun 615 80 Valdemarsvik	med 1/1-del	212000-0431 Monika.Hallberg@valdemarsvik.se
<b>Köpare</b>	Kristian Renström	med 1/2-del	
	Helena Renström	med 1/2-del	

**Köpeobjekt** Fastigheten Valdemarsvik del av Valdemarsvik 5:2  
med adress Stationshuset 1A, 615 33 Valdemarsvik  
  
I det följande kallad fastigheten.

**Överlåtelseförklaring** Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen.

**Köpeskillning** Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning om

\*\*\*\*\*EnmiljonFemhundraTjugofemtusen\*\*\*\*\*

1 525 000 kr

**Tillträdesdag** Tillträde skall ske senast 5 arbetsdagar efter det att lantmäteriförrättning om avstyckning vunnit laga kraft , dock inte senare än 2021-03-31

**§ 1 Betalning av köpeskillning** Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:

a. Betalar handpenning senast 2019-10-18 152 500 kr

genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i Nordea, Plusgiro 896030-4, kontonr 9960 -3408960304. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren med anledning av i detta avtal intaget villkor.

b. Betalar kontant på tillträdesdagen 1 372 500 kr

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

---

**SUMMA KÖPESKILLING**

**1 525 000 kr**

---

**§ 2 Inteckningar och pantbrev** Säljaren garanterar  
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.  
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

**§ 3 Rättigheter och belastningar** Säljaren garanterar

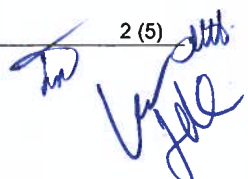
- att fastigheten endast belastas av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar; samt att fastigheten har del av följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

Rättigheter last:

Last: Officialservitut Väg, 0563-09/19.1

Last: Officialservitut Väg, 0563K-624.1

- § 4 Fastighetens skick** Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommit. Köparen har genomfört en besiktning och är medveten om att stort renoveringsbehov föreligger.
- § 5 Ansvar för skada** Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.
- Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.
- Säljaren garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad även om köparen fram till och med tillträdet har nyttjanderätt till fastigheten.
- § 6 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader** Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen. Vad gäller intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) regleras detta i bilaga "Tilläggsavtal"
- Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.
- § 7 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter** Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande
- gatukostnadsersättning
  - el-anslutningsavgifter
  - VA-anslutningsavgifter
  - anslutningsavgifter för fjärrvärme
- erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.
- Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.
- § 8 Lagfarts- och lånekostnader** Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv.
- § 9 Kontraktsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada.
- Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet.
- Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.



- § 10 Energi-deklaration** Innan en byggnad överlåts ska säljaren enligt 6 § lagen om energideklaration för byggnader se till att det finns en upprättad energideklaration för byggnaden. En upprättad energideklaration får användas i tio år. Säljaren har upplyst om att någon sådan energideklaration inte finns.
- Köparen begär inte att säljaren fullgör sin skyldighet enligt ovan. Köparen är medveten om att detta innebär att köparen avstår sin rätt att enligt 14 § lagen om energideklaration för byggnader låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.
- § 11 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
- Vidare skall säljaren överlämna hyreskontrakt, serviceavtal etc i original, samt i den mån de innehas av säljaren, tomtkarta, ritningar m.m. samt tillhandahålla nytt utdrag ur Lantmäteriverkets Fastighetsregister. Vidare de övriga handlingar som är nödvändiga för köparens förvaltning av fastigheten.
- § 12 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- § 13 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den person, den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.
- Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
  - om avsänt med brev: vid mottagandet;
  - om avsänt med e-post: vid avsändande;
  - om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.
- § 14 Åtagande** Köparen förbinder sig att omedelbart efter tillträde påbörja exteriör renovering på byggnaden. Om köparen 6 månader efter tillträdesdagen icke påbörjat ovan nämnda renovering skall köparen, till säljaren utge en tilläggsköpeskilling om 400 000 kr.
- § 15 Villkor om avstyckning** Enligt jordabalken är det en förutsättning för detta köp att beslut om avstyckning i enlighet med ansökan om lantmäteriförrättning vinner laga kraft.
- Parterna förbinder sig att acceptera mindre avvikelser utan vidare ersättningsanspråk från någondera part. Med mindre avvikelse menas en avvikelse om maximalt 5%. Avstyckning avser markerat område på bifogad karta.
- Köpet ska återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2021-03-31 och någon av parterna senast fem arbetsdagar senare begär att köpet ska återgå.
- Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Kostnader avseende ny detaljplan, avstyckning och lantmäteriförrättning belastar säljaren.

**§ 16 Överenskommelse** Parterna är överens om att köparen kan påbörja sin projektering samt ansökan om eventuellt bygglov omedelbart efter att köpekontraktet signerats.  
Parterna har också överenskommit att viss renovering och ombyggnad av byggnaden kan inledas innan tillträdet ägt rum.  
För att möjliggöra detta har parterna upprättat ett tilläggsavtal där köparen kostnadsfritt disponerar de idag outhyrda ytorna fastigheten fram till tillträdet. Villkoren för detta beskrivs i separat tilläggsavtal. I händelse av återgång av överlåtelsen förbinder sig säljaren att ersätta köparen, mot verifikat, de direkta kostnader som uppkommit i samband med renovering.

**§ 17 Momsregistrering** Säljaren är vid undertecknandet av detta köpekontrakt registrerad som frivilligt skattskyldig för moms och bedriver skattepliktig uthyrning på tillträdesdagen. Köparen förbinder sig att på tillträdesdagen fortsätta med uthyrningsverksamheten i samma omfattning som säljaren. Köparen är medveten om att den frivilliga skattskyldigheten övergår till köparen på tillträdesdagen och att köparen övertar säljarens rättigheter och skyldigheter att under återstående korrigeringsperiod jämka för tidigare avdragen ingående moms.

För det fall att den frivilliga skattskyldigheten upphör på grund av att köparen inte fullföljer sitt åtagande på tillträdesdagen ska köparen fullgöra jämkningsskyldigheten.

Säljaren har till köparen överlämnat en handling som avses i 8a kap § 15 mervärdesskattelagen (1994:200). Handlingen ska innehålla sådana uppgifter att förvärvaren kan utnyttja sina rättigheter och skyldigheter för framtida jämkning av moms. Säljaren garanterar att uppgifterna i handlingen är riktiga och att säljarens redovisning av moms skett korrekt. För det fall att säljarens uppgifter är felaktiga och köparen på grund härav ålagts jämkningsskyldighet ska säljaren ersätta köparen i motsvarande mån.

Säljaren har till köparen överlämnat all dokumentation avseende mervärdesskatt gällande fastigheten samt kopior på momsredovisningar som gjorts per dagens datum.

## § 18

### Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister
- Objektbeskrivning
- Budhistorik
- Hyresavtal
- Kartbild med tilltänkt avstyckning

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

**Undertecknande**

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör mäklarens arkivexemplar.

**Säljare**


Valdemarsvik den 11 oktober 2019

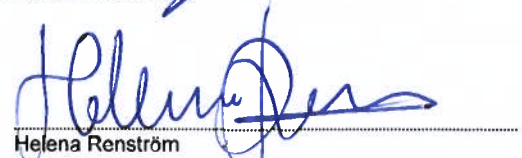
  
För Valdemarsviks Kommun  
Monika Hallberg

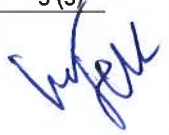
  
För Valdemarsviks Kommun  
Ted Starkås

**Köpare**

Valdemarsvik den 11 oktober 2019

  
Kristian Renström

  
Helena Renström



## Tilläggsavtal till överlåtelseavtal

<b>Säljare</b>	Valdemarsviks Kommun	1/1-del	212000-0431 Tel arbete Mobil Monika.Hallberg@valdemarsvik.se
	615 80 Valdemarsvik		

<b>Köpare</b>	Kristian Renström	1/2-del	Tel arbete Mobil
---------------	-------------------	---------	---------------------

	Helena Renström	1/2-del	Tel arbete Mobil
--	-----------------	---------	---------------------

**Överlåtelseobjekt** Fastigheten Valdemarsvik del av Valdemarsvik 5:2 med adress Stationshuset 1A, 615 33 Valdemarsvik

**Tillägg** Till överlåtelseavtal ingånget 2019-10-11 avseende ovanstående överlåtelseobjekt avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg:

-Parterna har kommit överens om att köparen skall ha nyttjanderätt till köpeobjektet från kontraktstillfället fram till och med tillträdesdagen.

-Undantaget från nyttjanderätten gäller de lägenheter som idag är uthyrda. Hyresintäkter och driftkostnader tillfaller säljaren under nyttjanderättsperioden.

-I händelse att nya hyresavtal tecknas för de idag vakanta ytorna, tillfaller dessa hyror nyttjanderättsinnehavaren.

-Ökade kostnader avseende elförbrukning som orsakas av nyttjanderättsinnehavaren skall ersättas av denne och regleras efter att mätaravläsning gjorts.

-Säljaren skall till köparen upplåta byggnad och tilltänkt tomt vederlagsfritt.

-Säljaren skall hålla fastigheten försäkrad.

-Om nyttjanderättsinnehavaren orsakar skada som inte täcks av försäkringen skall denne stå kostnaden.

-Om någon av de idag uthyrda lägenheterna blir vakanta skall dessa i första hand erbjudas nyttjanderättsinnehavaren.

med i övrigt oförändrade villkor.



**Underskrifter**

**Säljare**

Valdemarsvik den 11 oktober 2019

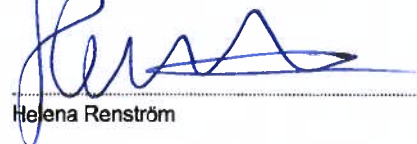
  
Monika Hallberg

  
Ted Starkås

**Köpare**

Valdemarsvik den 11 oktober 2019

  
Kristian Renström

  
Helena Renström

# Depositionsavtal - Handpenning

<b>Säljare</b>	Valdemarsviks Kommun	212000-0431	1/1-del
<b>Köpare</b>	Kristian Renström		1/2-del
	Helena Renström		1/2-del

**Ansvarig fastighetsmäklare** Johan Carljford  
Bjurfors Linköping, Sankt Larsgatan 24, 582 24 Linköping

**Överlåtelseobjekt** Fastigheten Valdemarsvik del av Valdemarsvik 5:2

**Kontraktsdag** 2019-09-26

**Tillträdesdag** Enligt överenskommelse, dock senast

**Uppdrag** Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande i köpekontraktet föreskriven

handpenning på kr 152 500

Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svävarvillkor i köpekontraktet. Ett svävarvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.

Det deponerade beloppet skall sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i Nordea, Plusgiro 896030-4, kontonr 9960 -3408960304 och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel. Märk betalningen med objektnr: LIN-JC-000743.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet. Om köpets fullbordan eller bestånd i köpekontraktet har gjorts beroende av om köpeskillingen erläggs (s.k. köpebrevsvillkor), får dock redovisning ske trots att köpebrevsvillkoret ännu inte har uppfyllts.

Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

**Redovisning av ränta** Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.



**Underskrifter**

**Säljare**

Valdemarsvik den 11 oktober 2019



.....  
**För Valdemarsviks Kommun**  
Monika Hallberg



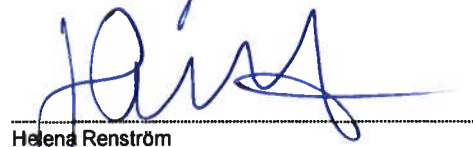
.....  
**För Valdemarsviks Kommun**  
Ted Starkås

**Köpare**

Valdemarsvik den 11 oktober 2019



.....  
Kristian Renström

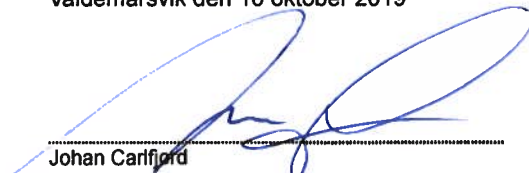


.....  
Helena Renström

**Fastighetsmäklare**

Härmed åtar jag mig detta uppdrag

Valdemarsvik den 10 oktober 2019



.....  
Johan Carlford