

# HYRESKONTRAKT för lokal

Nr 16.1501.07-01

Undertecknade har denna dag träffat följande hyressavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Väven i Umeå AB (under namnändring)	Personnr/orgnr: 5568391907													
Hyresgäst(er)	Umeå Kommun	Personnr/orgnr: 2120002627													
Lokalens adress mm	Kommun Umeå	Fastighetsbeteckning Heimdal 4													
	Gata Västra Strandgatan 903 26 Umeå	Trappor													
	Aviseringsadress	Hyresenhet nr 16.1501.07													
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: <b>Se bilaga 4.</b>														
Lokalens storlek och omfattning	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Butikarea i plan</td> <td style="width: 25%;">Kontorsarea i plan</td> <td style="width: 25%;">Lagerarea i plan</td> <td style="width: 25%;">Övriga utrymmen i plan</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">m2</td> <td style="text-align: center;">m2</td> <td style="text-align: center;">m2</td> <td style="text-align: center;">m2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Ca</td> <td style="text-align: center;">Ca</td> <td style="text-align: center;">Ca</td> <td style="text-align: center;">Ca</td> </tr> </table>	Butikarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan	Övriga utrymmen i plan	m2	m2	m2	m2	Ca	Ca	Ca	Ca	Se bilaga 4.	
	Butikarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan	Övriga utrymmen i plan											
	m2	m2	m2	m2											
	Ca	Ca	Ca	Ca											
Ange om areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra															
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bilagade ritning(ar) <span style="float: right;">Bilaga 3</span>															
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td style="width: 25%;">plats för skylt</td> <td style="width: 25%;">plats för skyltskåp/automat</td> <td style="width: 25%;">parkeringsplats(er) för bil(ar)</td> <td style="width: 25%;">garageplats(er) för bil(ar)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> Se separat avtal				tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)	garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)	garageplats(er) för bil(ar)											
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>											
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalerna vid avlyftning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittbildning såsom förekommande avfallskost, transport och avgilt för deponering eller motsvarande.														
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <span style="float: right;">Se bilaga 4.</span>														
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden. <span style="float: right;">Se bilaga 4.</span>														
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.														
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.														
Hyrestid	Från och med den	Till och med den													
	Se bilaga 4.	Se bilaga 4.													
Uppsägningstid/ Förtäringstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. i annat fall är kontraktet förlängt med 60 månader för varje gång														
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen														
	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls														

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.  
 Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

## HYRESKONTRAKT för lokal

Nr 16.1501.07-01

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta Innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Hyra</b>	Kronor Se bilaga 4. per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
<b>Indexklausul</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 1															
<b>Kostnad för värme och varmvatten</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul <input type="checkbox"/>	Bilaga 2															
<b>VA-kostnad</b>	<input checked="" type="checkbox"/> VA-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul <input type="checkbox"/>	Bilaga 2															
<b>Kyla Ventilation</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 2															
<b>Ei</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <input checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 2																
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
<b>Emballage och sophämtning</b>	<p>I den omlåtning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall. Åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensaton medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p><b>Emballage- och sophämtning</b></p> <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen, se bilaga 2 <input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.																
<b>Inredning m m</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> olärgade glasförpackningar</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td>_____</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> olärgade glasförpackningar	_____	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	_____	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	_____
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar															
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall															
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> olärgade glasförpackningar	_____															
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	_____															
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	_____															
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input checked="" type="checkbox"/> enligt bilaga	Bilaga 2															
<b>Fastighets-skatt</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga Se bilaga 2															

<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är _____ procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>
------------------------------	--

**Uppllysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga logas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.  
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

## HYRESKONTRAKT för lokal

Nr 16.1501.07-01

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förordade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i föresett senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början <input checked="" type="checkbox"/> genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr 5853-2342
<b>Ränta, Betalningspånämmelse</b>	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspånämmelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för pånämmelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
<b>Underhåll m m</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Byte av ljuskällor o.dyligt	Bilaga 2
	<input type="checkbox"/> Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad		
<input checked="" type="checkbox"/>	Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga 2
<b>Skötsel och drift</b>	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA, el-, ventilationssystem etc. tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktion hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om av vid myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdar fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dyligt		
<b>Byggsvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer - i den mån de finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggsvaravgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalerna i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
<b>Myndighetskrav m m</b>	Det åligger		
	<input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillrämlig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetskost och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

## HYRESKONTRAKT för lokal

Nr 16.1501.07-01

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Skyltar, märkiser fönster, dörrar etc</b>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avlyftning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, märkiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakommande väggar.</p>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	svarar för skador på grund av åverkan å	<input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar		
<b>Lås- anordningar</b>	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens allmäns- eller företagsförsäkring.		
<b>Force majeure</b>	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
<b>Säkerhet</b>	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av		Bilaga
	<input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/>		lämnas senast den
<b>Särskilda bestämmelser</b>	1. Driftkostnader, se bilaga 2. 2. Särskilda bestämmelser, se bilaga 4. 3. Kostnadsberäkning grund för uppgör se bilaga 5.		Bilaga 2, 4, 5
<b>Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort datum	Ort datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst Umeå Kommun	
	Namn/örttydliggande	Namn/örttydliggande	
<b>Överens- kommelse om avlyftning</b>	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst Umeå Kommun	
<b>Överlåtelse</b>	Övanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
<b>Övanstående överlåtelse godkännes</b>	Ort datum	Hyresvärd	

### Upptlysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna

Sign	Sign
------	------

# INDEXKLAUSUL för lokal

Bilaga 1

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt 16.1501.07-01	
	I fastigheten Heimdal 4	
<b>Hyresgälet</b>	Umeå Kommun	
<b>Klausul</b>	<p>Det i kontraktet angivna hyresbeloppet Se bilaga 4. kr benämnes bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg utgå med viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>Bashyran anses vara anpassad till indextalet för oktober månad Se bilaga 4. Detta tal (bastalet) är Se bilaga 4.</p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Beräkning av indexskillnaden görs med en decimal.</p> <p>Framräkning av det sökta procenttalet görs likaledes med en decimal varefter avrundning sker till närmaste hela tal. Tillägget avrundas på samma sätt till heltal kronor. Hyresbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än bashyran.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort, datum	Ort, datum
	Hyresvärd	Hyresgälet
	Väven i Umeå AB (under namnändring)	Umeå Kommun

## Anvisningar

### 1. Bastalet

Oberoende av när kontraktet tecknas skall om inte annat speciellt avtalas senast kända oktoberindex (som det redovisas. dvs med en decimal) gälla som bastalet. Även om kontraktet således tecknas t ex i augusti, gäller föregående oktoberindex såsom bastalet.

### 2. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blivit känt.

### 3. Den procentuella ändringen

Den procentsats varmed indextalet stigit, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = \frac{A \cdot 100}{B}$$

X = det sökta procenttalet  
A = det antal enheter (med en decimal) varmed indextalet stigit och  
B = bastalet (med en decimal)

Det sökta procenttalet (X) framräknas med en decimal varefter avrundning sker till närmaste heltal (t ex 6,0 - 6,4 sänkes till 6 och 6,5-6,9 höjes till 7).

### 4. Exempel på klausulens tillämpning

Det antages att kontrakt tecknades i mars 1981 och att bashyran är kr 10.000. Bashyran anknöts till oktoberindex 1987, dvs indextalet 170,1.

Oktober 1989  
indextal 191,8

$$X = \frac{21,7 \cdot 100}{170,1} \quad X = 12,7$$

Fr o m den 1 januari 1990 utgår tillägg till bashyran med 13% (avrundat tal i enlighet med klausultexten) d v s 1.300 kronor.

**Bilaga till hyresavtal 16.1501.07-01, Umeå Kommun****Driftskostnader mm****1. Värme, vatten, kyla, ventilation och el för förhyrd lokal**

Hyresgästen skall bekosta alla drift-, utbyte- och underhålls-kostnader för förhyrda ytor. Hyresgästen skall ha egna abonnemang gällande taxabundna kostnader och övrigt så långt det är möjligt.

I de fall hyresgästen ej själv har eget abonnemang skall hyresgästen ersätta hyresvärden för värme, vatten, kyla, ventilation och övrig drift som belöper på lokalen, nedan kallade Driftskostnader. Debiteringen sker efter hyresvärdens självkostnad. Dessa kostnader är att likställa med hyra.

Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott betala ett a'-contobelopp för på lokalen beräknade Driftkostnader där hyresgästen ej själv har abonnemang. Vid kalenderårets slut skall mellanskillnaden mellan de faktiska kostnaderna och a'-contobeloppen regleras mellan parterna inom en månad efter det att hyresvärden redovisat dessa kostnader. Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen en sådan redovisning.

Eftersom lagen angående källsortering skärpts fr.o.m. 1999 har hyresvärden anordnat en sopstation på området, där varje hyresgäst lämnar sitt avfall i anvisad behållare. Hyresgästen skall ha egna abonnemang så långt det är möjligt. I annat fall fördelas avfallshanteringen på respektive hyresgäst i förhållande till förhyrd yta.

Respektive hyresgäst betalar del i städning och drift av gemensamhetsytor, mm (Ytor som ej förhyres av annan hyresgäst). Fördelning av denna kostnad sker enligt följande: Av hyresgästen förhyrd yta/uthyrbar yta i byggnaden = Hyresgästens andel.

**2. Teknisk drift och yttre underhåll**

Tekniks drift av fastigheten är ~~det enda som~~ ombesörjs av fastighetsägaren. Kostnader för detta faktureras hyresgästen som en driftkostnad med fördelning efter förhyrd BTA-yta i förhållande till total BTA. Alltså ca 15/22,7 (ca 66 %).

Allt yttre underhåll av fastigheten (Förutom eventuella trädäck) ansvarar och utför hyresvärden. Kostnader för detta faktureras hyresgästen som en driftkostnad med fördelning efter förhyrd BTA-yta i förhållande till total BTA. Alltså ca 15/22,7 (ca 66 %).

**3. Fastighetsskatt**

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlægga ersättning härför. Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp erlægga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler.

Fastighetsskatten är beräknad på vid varje tillfälle av vederbörande myndighet åsatt taxeringsvärde, även om beslut om fastighetstaxeringsvärde ej vunnit laga kraft. Hyresgästens andel meddelas då detta är fastställt.

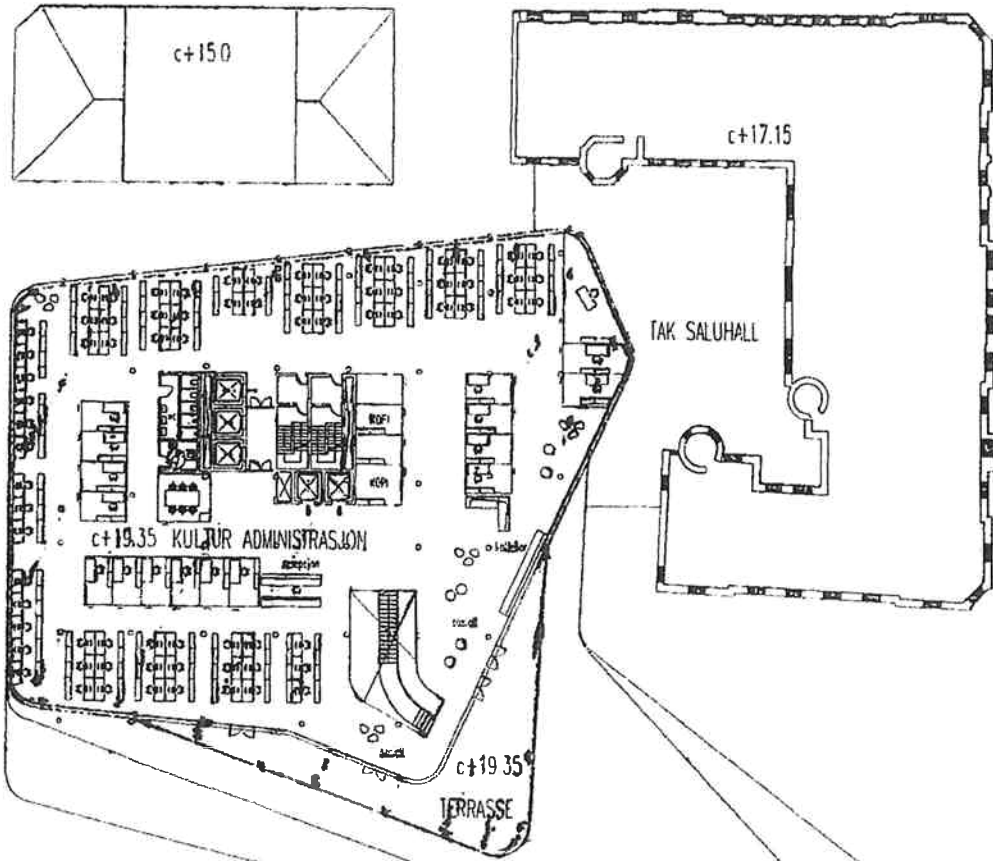
**4. Nedsättning av hyran**

Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning av hyran på grund av hinder eller men i nyttjanderätten då hyresvärden genomför sedvanligt underhåll på rubricerad fastighet eller förhyrd lokal. Samma gäller för störningar uppkomna på grund av byggnationer i rubricerad fastighet och kringliggande fastigheter. Hyresvärden skall dock informera hyresgästen om vad som skall göras i god tid innan arbetet påbörjas.

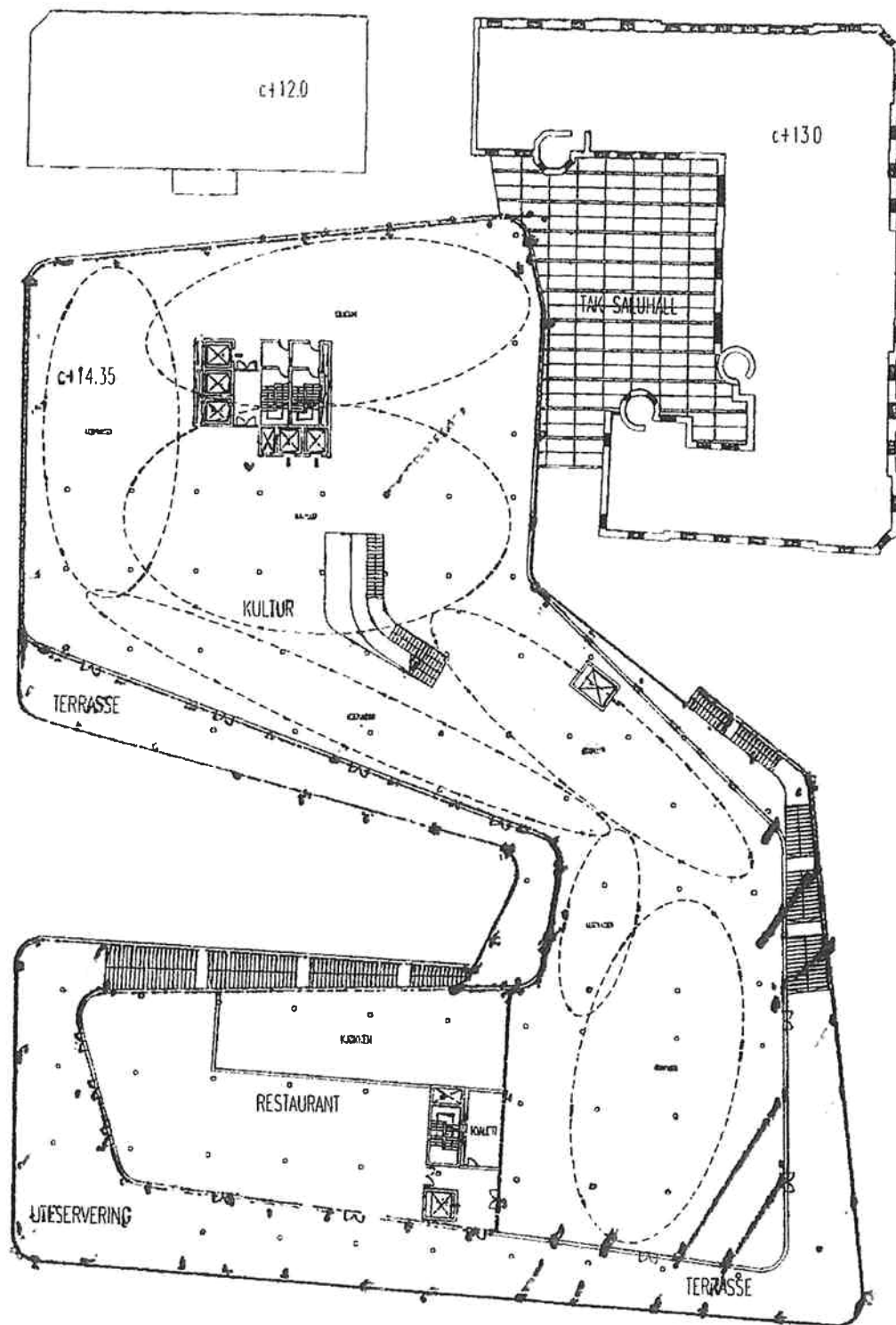
**5. Underhåll & Förtydliganden i samband med avflytt**

Hyresgästen har ansvar för att förhyrda ytors ytskikt och installationer kontinuerligt underhålls på för ytskiktet och installationernas rätt anvisade sätt under avtalsperioden. Vidare ansvarar hyresgästen för att ytskiktet och installationerna är rätt behandlade och servade vid avflyttning. Observera att även fönsterpartier och fönster skall vara putsade vid avflyttning. Hyresgästen ansvarar vidare för att, om inte annan överenskommelse träffats, samtliga installationer som hyresgästen monterat, vid avflyttning monteras ned samt att lokalen återställs i godtagbart skick.

Sign: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

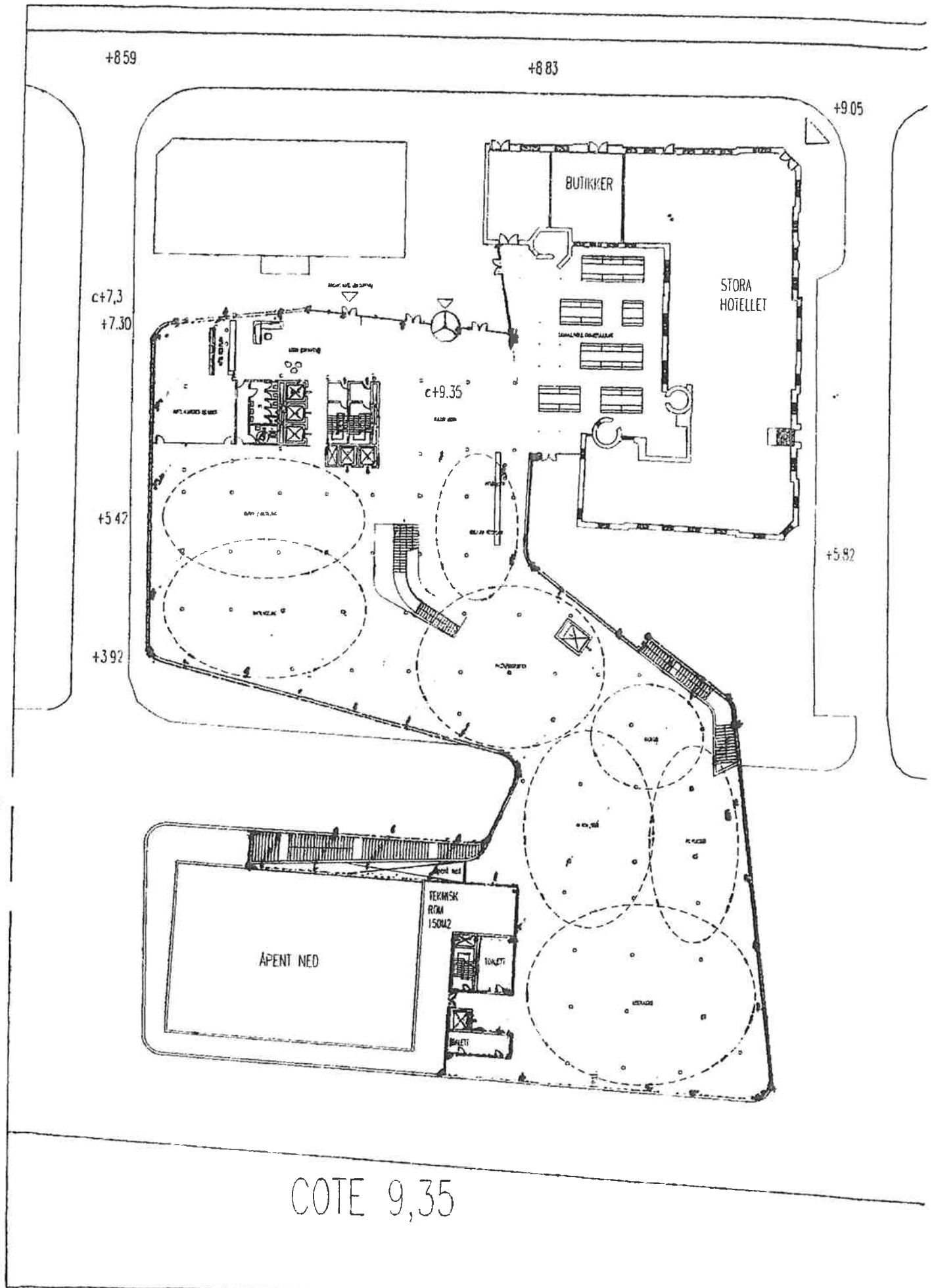


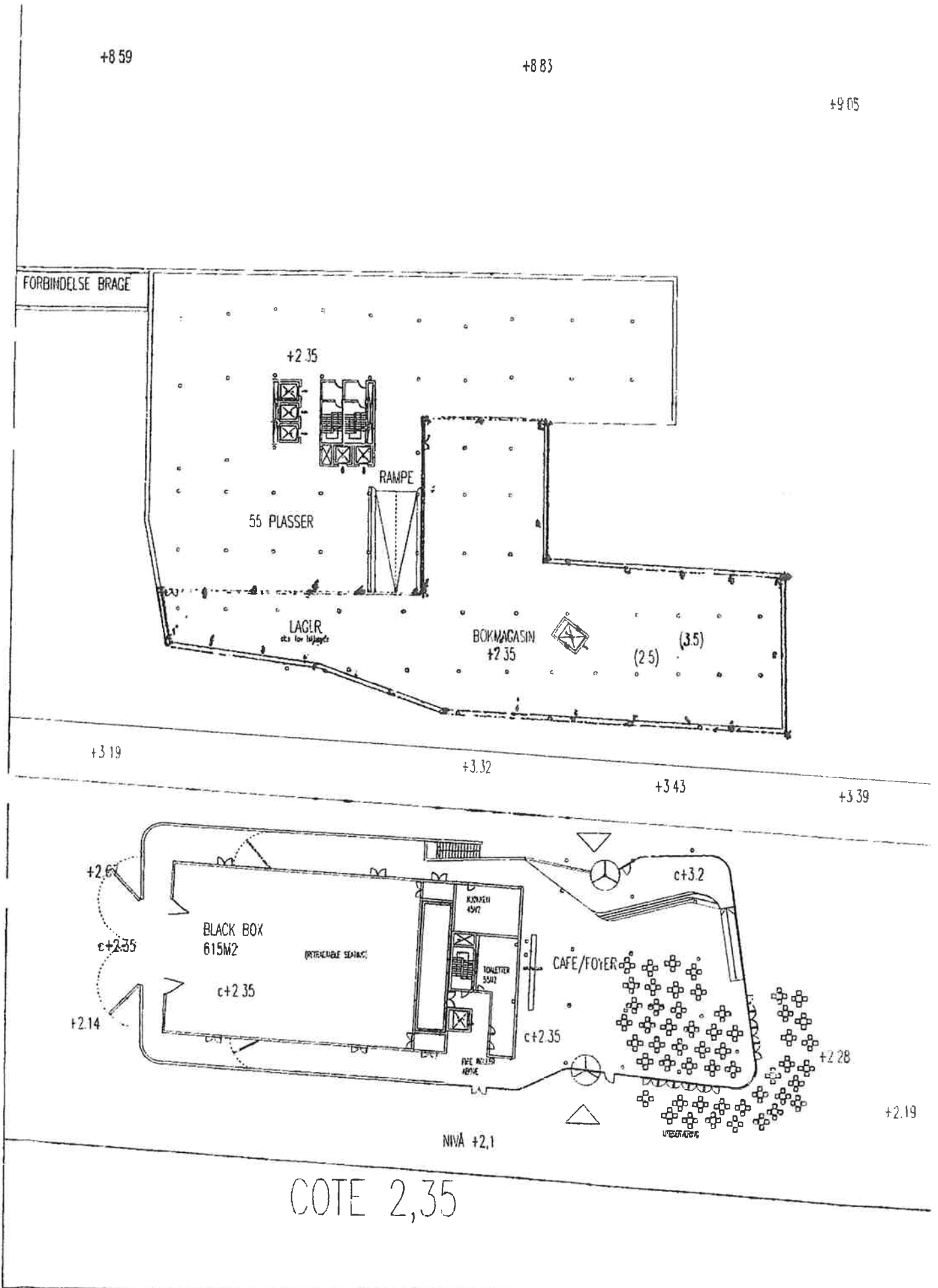
COTE 19.35

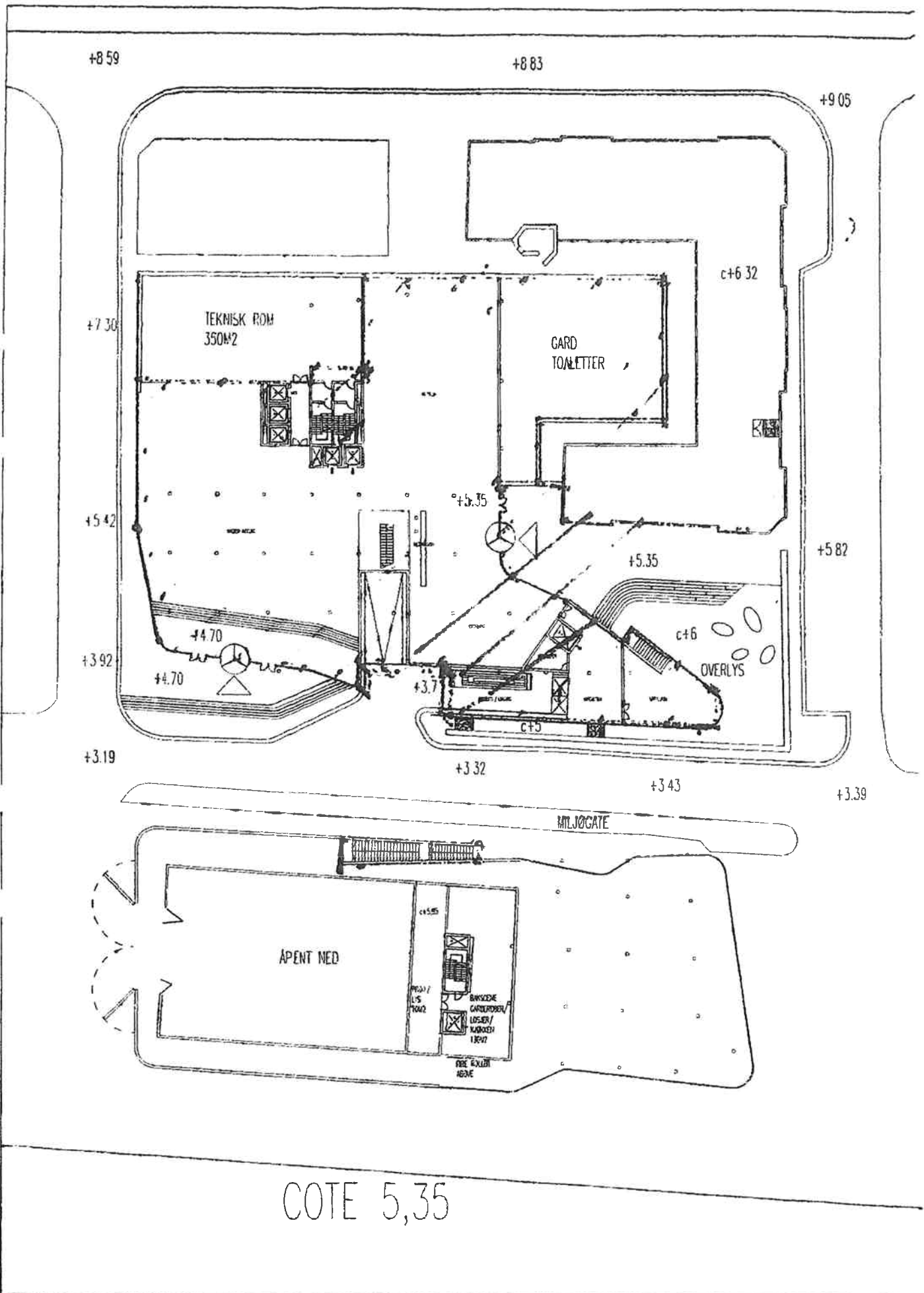


COTE 14,35









## Bilaga 4 till hyresavtal 16.1501.07-01, Umeå Kommun

(Alla priser avser pris exklusive moms)

### Särskilda bestämmelser

#### 1. Introduktion:

Mot bakgrund av Balticgruppen AB och Umeå Kommuns gemensamma strävanden att verkliggöra lokaler ändamålsenliga för konstnärlig och kommersiell verksamhet i kvarteret Heimdal, med invigning under kulturhuvudstadsåret 2014, nedan kallat Projektet, har detta hyresavtal tecknats.

Umeå Kommun skall förhyra de färdigställda lokalerna enligt markerad yta i bilaga 3. Hyresavtalet skall enligt överenskommelsen bygga på en princip att hyresgästen betalar 9 % (med korrigerig av förändring av Stibor 90) av totala produktionskostnaden som bashyra (För ränta och amortering), utöver detta skall alla övriga kostnader betalas av fastighetens hyresgäster.

#### 2. Tillträde och hyresperiod

Hyresavtalet gäller *Från och med 2014-01-01* och *Till och med 2038-12-31*, under förutsättning att lokalerna är färdigställda till detta datum. I annat fall sker tillträde till det datum då lokalerna färdigställts och hyra betalas då från detta datum. Avtalstiden gäller 25 år från det datum hyresgästen tillträder lokalerna. Uppsägningstid och förlängning gäller enligt sida 1 i detta hyresavtal.

Hyresgästen är införstådd med att tidsplanen för tillträde är preliminär och att den kan bli föremål för mycket stora justeringar. Hyresgästen ska därför under inga omständigheter vara berättigad att häva detta avtal på den grunden att tillträdet äger rum senare än 2014-01-01.

#### 3. Hotellets produktionskostnad mm

Produktionskostnaden för hotellets lokaler skall särskiljas från resterande produktionskostnader i projektet, vilket skall ske genom uppdelning av entreprenaderna. Redovisning av hotellets produktionskostnad sker enligt punkt 11 nedan.

#### 4. Hyra.

Hyra fastställas till exakt belopp när projektets verkliga kostnader fastställts vid färdigställt projekt (Färdigställande = godkänd slutbesiktning).

Hyresnivån skall baseras på projektets verkliga kostnader och bashyran skall utgöra nio (9,0) procent (regleras med stibor 90 enligt nedan) av totalkostnad för de ytor som ingår i detta avtal. Nio (9,0) procent skall dock regleras, upp eller ned, i enlighet med Stibor 90s förändring mellan månadsmedlevärdet oktober 2010 och månadsmedlevärdet den månad som inflyttning sker. (Total produktionskostnad \* 9 % inkl STIBOR förändring = Bashyran)

Andelen av produktionskostnaden för "kulturytor" är ca 15 000 m<sup>2</sup> i förhållande till totala ytan 18 000 m<sup>2</sup> (exklusive hotellets ytor).

Grunden för detta avtal är att hyresgästen skall betala alla drift-, utbyte- och underhålls-kostnader utöver ränta och avskrivningar, under hyresförhållandet. Projektets totalkostnad är beräknad till ca 26 000 kr/BTA, i enlighet med punkt 11 nedan.

Då den totala produktionskostnaden är fastställd och bashyran beräknad enligt ovan så skall detta tydliggöras i ett hrestilllägg.

#### 5. Index

Index ska utgå med 100 % av bashyran (se punkt 4 ovan) med KPI oktober månad 2013 som bas. Indexförändringen beräknas enligt bilaga 1.

#### 6. Drift-, utbyte- och underhålls-kostnader

Fastighetens alla yttre och inre drift-, utbyte- och underhålls-kostnader utöver ränta och avskrivningar, skall betalas av hyresgästen i proportion till förhyrd yta. Hyresgästen tecknar egna abonnemang så långt det är möjligt, i annat fall aviseras hyresvärdens självkostnad för driftskostnader. Se även bilaga 2.

#### 7. Ytor:

Omfattningen av hyresgästens förhyrda ytor framgår enligt bilaga 3. Ytorna avser det ytor som benämns som "kultur", ytorna består av ca 15 000 m<sup>2</sup> (BTA)

Sign \_\_\_\_\_ Sign \_\_\_\_\_

## **Bilaga 4 till hyresavtal 16.1501.07-01, Umeå Kommun** (Alla priser avser pris exklusive moms)

### **8. Lokalens skick och användning.**

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs för att användas för kulturella ändamål. Ändamålet kan ändras efter skriftligt godkännande av Fastighetsägaren.

### **9. Uthyrning i andra hand.**

Lokalen får i dess helhet uthyras i andra hand, under förutsättning att den verksamhet som bedrivs ryms inom punkt 8 ovan.

### **10. Reservation**

Hyresavtalet gäller under förutsättning att hyresvärden beslutar om projektets genomförande och att erforderliga lov som godkänd detaljplan, bygglov mm erhålles.

### **11. Färdigställandegrad.**

I enlighet med hyresavtalet ingår en färdigställande grad enligt nedan:

- 1) Golv, väggar, tak ingår inklusive ytbeklädnad. Normal kontorstandard gäller med avseende på brand och ljud.
- 2) Allmänventilation, värme, sanitet, sprinkler och kyla ingår, levereras som enkel standard.
- 3) Våtenheter såsom duschrum, WC mm ingår.
- 4) Kök ingår.

I avtalet ingår EJ nedan.

- 1) Säkerhet, kommunikation (data/tele) mm ingår ej, endast infrastruktur som tomrör.
- 2) Projektering och bygg för verksamhetsanpassning ingår EJ.
- 3) Inredning ingår EJ.
- 4) Icke bärande mellanväggar ingår EJ.

### **12. Trädäck**

Hyresgästen förhär även alla trädäck på fastigheten. Alla drifts-, underhålls och utbyteskostnader skall bekostas av hyresgästen.

### **13. Prioriteringsordning.**

Vid motstridiga uppgifter i detta avtal så Skall de ingående delarna gälla enligt följande inbördes ordning:

1. Hyresavtalet
2. Bilaga 4
3. Bilaga 2
4. Bilaga 1
5. Bilaga 5
6. Bilaga 3

### **14. Tillkommande åtgärder som innerväggar mm**

Så snart Umeå kommun slutfört Lokalprogrammet och det står klart var väggar ska placeras ska tilläggsavtal träffas innebärande att hyresvärden åtar sig att utföra dessa arbeten jämte därtill hörande. Åtgärderna för dessa tilläggsarbeten skall prissättas separat och tilläggshyran skall beräknas enligt principen under punkt 4 och indexberäknas enligt punkt 5.

Sign \_\_\_\_\_ Sign \_\_\_\_\_