

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: AB Rimmaren		Personnr/orgnr: 556746-3392			
Hyresgäst	Namn: SFD Norrra Hisingen		Personnr/orgnr: 212000-1355			
	Aviseringsadress: Intraservice, N230, Lokalförvaltningen, MKOD200, 405 38 Göteborg					
Lokalens adress m.m	Kommun: Göteborg	Fastighetsbeteckning: Backa 37:6				
	Gata: Rimmaregatan 6	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontorslokaler ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☒ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga: 7		
	Lokalens storlek och omfattning					
Areatyp Kontor		Plan 1	ca m ² 375	Areatyp LOA	Plan	ca m ²
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).						
☐ Tillfart för bil för i- och urlastning		☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2017-04-01		Till och med den: 2024-03-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ _____ år ☒ 36 månader					
Hyra	Kronor 525 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 1
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.					Bilaga: 2
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation					
	Betaling:					
	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		Bilaga: 3
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		Bilaga: 3
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.		Bilaga:
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.					Bilaga:

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 1601

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☒ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara <u>17</u> procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>17,0</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: Enligt avisering	BankGiro nr: Enligt avisering
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 1601

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

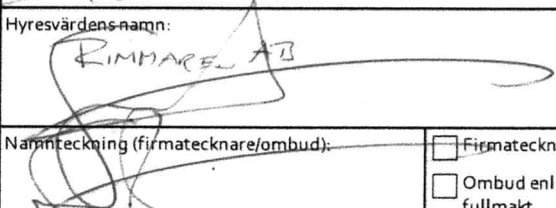
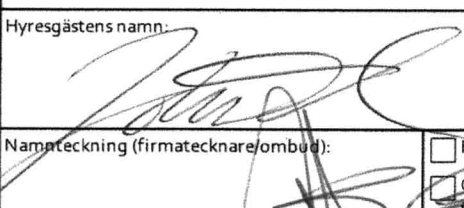
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4	
Myndighetskrav m.m.	☒ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: Bilaga: 6
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakavande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
	Bilaga:		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
	Bilaga:		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.																	
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.																	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.																	
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:																	
Särskilda bestämmelser	<table border="1"> <tr> <td>Index</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr> <td>Fastighetsskatt</td><td>Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td>Drift</td><td>Bilaga: 3</td></tr> <tr> <td>Brand</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr> <td>Särskilda bestämmelser</td><td>Bilaga: 5</td></tr> <tr> <td>Gränsdragningslista</td><td>Bilaga: 6</td></tr> <tr> <td>Ritning & Rumsbeskrivning</td><td>Bilaga: 7</td></tr> </table>	Index	Bilaga: 1	Fastighetsskatt	Bilaga: 2	Drift	Bilaga: 3	Brand	Bilaga: 4	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 5	Gränsdragningslista	Bilaga: 6	Ritning & Rumsbeskrivning	Bilaga: 7			
Index	Bilaga: 1																	
Fastighetsskatt	Bilaga: 2																	
Drift	Bilaga: 3																	
Brand	Bilaga: 4																	
Särskilda bestämmelser	Bilaga: 5																	
Gränsdragningslista	Bilaga: 6																	
Ritning & Rumsbeskrivning	Bilaga: 7																	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum: <i>Göteborg 2016-12-07</i></td><td>Ort/datum: <i>161206</i></td></tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn: <i>RIMACE AB</i></td><td>Hyresgästens namn:</td></tr> <tr> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i></td><td>Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i></td></tr> <tr> <td>☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande: <i>JOHANSSON</i></td><td>Namnförtydligande: <i>Johan Erik</i> Stefan Ziegler</td></tr> </table>	Ort/datum: <i>Göteborg 2016-12-07</i>	Ort/datum: <i>161206</i>	Hyresvärdens namn: <i>RIMACE AB</i>	Hyresgästens namn:	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: <i>JOHANSSON</i>	Namnförtydligande: <i>Johan Erik</i> Stefan Ziegler							
Ort/datum: <i>Göteborg 2016-12-07</i>	Ort/datum: <i>161206</i>																	
Hyresvärdens namn: <i>RIMACE AB</i>	Hyresgästens namn:																	
Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>																	
☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																	
Namnförtydligande: <i>JOHANSSON</i>	Namnförtydligande: <i>Johan Erik</i> Stefan Ziegler																	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="70 1627 247 1653">Underskrift</td><td data-bbox="247 1627 1436 1864"> <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst (namn):</td><td>Tillträdande hyresgäst (namn):</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td></td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td><td></td></tr> </table> </td></tr> <tr> <td data-bbox="70 1871 247 1914">Hyresvärdens godkännande</td><td data-bbox="247 1871 1436 2035"> <table border="1"> <tr> <td>Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td></tr> </table> </td></tr> </table>	Underskrift	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst (namn):</td><td>Tillträdande hyresgäst (namn):</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td></td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td><td></td></tr> </table>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):		Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td></tr> </table>	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):
Underskrift	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst (namn):</td><td>Tillträdande hyresgäst (namn):</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td><td></td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td><td></td></tr> </table>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):									
Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr																
Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):																	
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:</td><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td></tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td></tr> </table>	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):													
Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																	
Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):																	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1601		Fastighetsbeteckning: Backa 37:6	
Hyresvärd	Namn: AB Rimmaren		Personnr/orgnr: 556746-3392	
Hyresgäst	Namn: SFD Norrra Hisingen		Personnr/orgnr: 212000-1355	
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 525 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.			
Underskrift	Ort/datum: ÖTEBJÖCK 2016-12-07		Ort/datum: 161206	
	Hyresvärdens namn: RIMMAREN AB		Hyresgästens namn: Stefan Ziegler	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Stefan Ziegler		Namnförtydligande: Stefan Ziegler	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

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

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

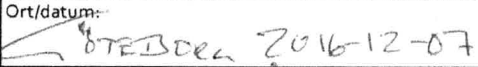
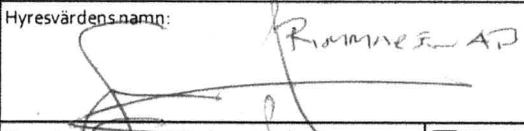
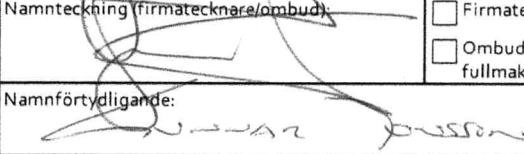
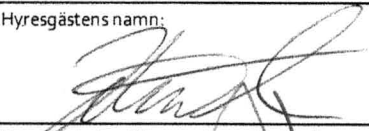
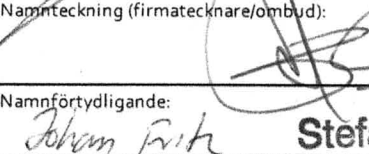
Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1601	Fastighetsbeteckning: Backa 37:6
Hyresvärd	Namn: AB Rimmaren	Personnr/orgnr: 556746-3392
Hyresgäst	Namn: SFD Norra Hisingen	Personnr/orgnr: 212000-1355
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>17</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>20500</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: LOA Yta/Totalt LOA 375 kvm/2200 kvm På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum:  2016-12-07 Hyresvärdens namn:  Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: 	Ort/datum: 161206 Hyresgästens namn:  Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:  Stefan Ziegler

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

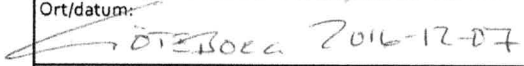
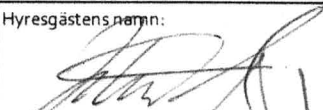
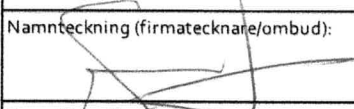
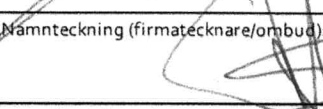
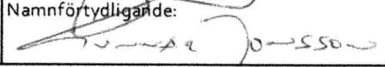
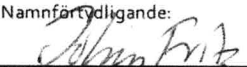
6.

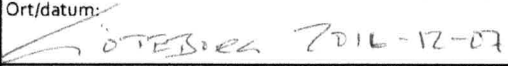
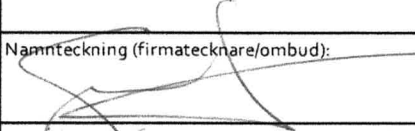
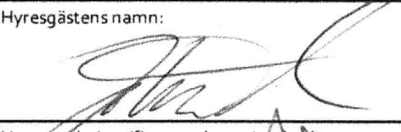
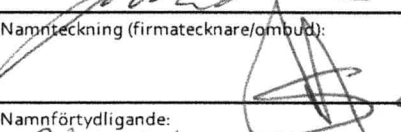
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1601	Fastighetsbeteckning: Backa 37:6						
Hyresvärd	Namn: AB Rimmaren	Personnr/orgnr: 556746-3392						
Hyresgäst	Namn: SFD Norrra Hisingen	Personnr/orgnr: 212000-1355						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☐ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☒ va kr per år 3100</td> <td>☒ värme kr per år 13500</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: 16600 kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 17 procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 3100	☒ värme kr per år 13500	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 3100	☒ värme kr per år 13500						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum:  2016-12-07	Ort/datum: 16 12 06						
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn: 						
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): 						
	Namnförtydligande: 	Namnförtydligande:  Stefan Ziegler						

Avser	Hyreskontrakt nr: 1601	Fastighetsbeteckning: Backa 37:6
Hyresvärd	Namn: AB Rimmaren	Personnr/orgnr: 556746-3392
Hyresgäst	Namn: SFD Norrra Hisingen	Personnr/orgnr: 212000-1355
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärdens ansvar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärdens har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärdens förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärdens. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum:  Hyresvärdens namn: RIMMAREN AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: VIKTOR JONSSON	Ort/datum: 16/206 Hyresgästens namn:  Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Stefan Ziegler

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 PARTER

- 1.1 AB Rimmaren, org. nr 556746-3392, Fyrklövergatan 47, 449 34 Nödinge ("Hyresvärden").
- 1.2 Göteborgs kommun, org.nr 212000-1355, Köpmansgatan 20, 411 13 Göteborg ("Hyresgästen").

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt för "Parterna".

2 INTRODUKTION

Nedan angivna särskilda bestämmelser utgör bilaga 5 till huvudhyresavtalet 1601 ingånget mellan Parterna den 18 oktober 2016 ("Hyresavtalet").

3 HYRESGÄSTANPASSNINGAR

- 3.1 Inom Lokalen kommer Hyresvärden, före Hyresgästens tillträde, utföra särskilda hyresgäst Anpassningar på det sätt som bifogade ritning och rumsbeskrivning anger, Bilaga 7, och Hyresgästen har också i samråd med Hyresvärden beslutat om planritning för hyresgäst Anpassningarna på det sätt som framgår av samma bilaga.
- 3.2 Genom hyresgäst Anpassningarna, och den beslutade planritningen, kommer Lokalen att uppfylla de krav som uppställs för att klassificera Lokalen som en handikappanpassad lokal. Om Hyresgästens förhyrning av den lokal som ligger intill Lokalen och som Hyresgästen kan dela ingång med skulle upphöra kommer dock inte längre Lokalen att vara klassificerad som en handikappanpassad lokal. Om Hyresgästens verksamhet kräver att Lokalen är klassificerad som en handikappanpassad lokal, så är det upp till Hyresgästen att bekosta och ombesörja de Anpassningar som krävs för att Lokalen ska vara klassificerad som en handikappanpassad lokal.

4 HYRESTID

- 4.1 Oaktat vad som anges i Hyresavtalet ska Hyresgästen tillträda Lokalen så snart i punkt 3 ovan nämnda hyresgäst Anpassningar är färdigställda i enlighet med och på det sätt som bifogade ritningar och rumsbeskrivning anger, Bilaga 7.
- 4.2 Om hyresgäst Anpassningar inte är färdigställda före den dag som anges som hyrestidens startdag i Hyresavtalet, så ska hyrestiden flyttas fram och ändras så att hyrestiden löper från och med den dag hyresgäst Anpassningarna är färdigställda till och med den dag som infaller sju år därefter.



5 FÖRTIDA UPPSÄGNING

- 5.1 Oaktat vad som anges i Hyresavtalet har Hyresgästen rätt att säga upp Hyresavtalet till förtida upphörande per den dag som infaller fem år efter hyrestidens startdag.
- 5.2 Uppsägning om förtida upphörande enligt punkt 5.1 ovan ska vara skriftlig och ske senast nio månader före den dag som infaller fem år efter hyrestidens startdag.
- 5.3 Vid uppsägning enligt denna punkt 5 ska Hyresgästen, senast den dag som infaller fem år efter hyrestidens startdag och i tillägg till hyra och andra eventuella avgifter/kostnader under Hyresavtalet, till Hyresvärden erlægga ett belopp motsvarande en halv årshyra utgörande ersättning till Hyresvärden för det förtida upphörandet.
- 5.4 Vid utebliven uppsägning enligt denna punkt 5 fortsätter Hyresavtalet löpa på oförändrade villkor under resterande hyrestid.

6 EVENTUELL UPPLÅTELSE AV P-PLATSER

Mellan Hyresvärden och Fastighetskontoret gäller ett arrendeavtal avseende rätten att nyttja 25 parkeringsplatser i anslutning till Lokalen. Hyresvärden och Hyresgästen kan komma att komma överens om en eventuell upplåtelse av ett antal av parkeringsplatserna i separat avtal härom. En eventuell rätt att nyttja parkeringsplatserna kommer alltid att vara villkorad av att arrendeavtalet mellan Hyresvärden och Fastighetskontoret alltså är gällande.

7 LEDNINGAR FÖR TELEFONI OCH DATAKOMMUNIKATION

Hyresvärden ombesörjer och Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i Lokalen som Hyresgästen i samråd med Hyresvärden väljer.

Denna bilaga till Hyresavtalet har upprättats i två originalexemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Ort: Göteborg

Datum: 2016-12-07

AB RIMMAREN

Namnförtydligande

Ort: Göteborg

Datum: 16.12.06

GÖTEBORGS KOMMUN

Namnförtydligande

Gränsdragningslista

Fördelning av underhållsansvar

Bilaga nr: 6 avtalsnummer: 1601

Hyresvärd: AB Rimmaren

Hyresgäst: SFD Norra Hisingen

Fastighet: Backa 37:6

Generellt

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägarens/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighet- eller byggnadstillhör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denna anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets eller byggnadstillhör

Definitioner

Drift – Åtgärder vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och objektets ålder och presentations förmåga. Åtgärder innefattar tillsyn och skötsel.

Tillsyn avses observation av funktionen hos ett objekt, skötsel avses vård och reparation samt utbyte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer i en teknisk anordning.

Underhåll – Periodiserat underhåll vilket har ett intervall längre än ett år.

Utbyte – Med utbyte avses att byta ut ett objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

8

Utemiljö	Hyresvärd	Hyresgäst
----------	-----------	-----------

Asfaltsbeläggningar		
----------------------------	--	--

Drift	X	
Underhåll	X	
Utbyte	X	

Trädgårdsskötsel/kantstenar/stenrabbatter		
--	--	--

Drift	X	
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part	X	
Utbyte		

Byggnad utvändigt	Hyresvärd	Hyresgäst
-------------------	-----------	-----------

Entrépartier och portar		
--------------------------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Fönster		
----------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Fasadmaterial		
----------------------	--	--

Drift	X	
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part	X	
Utbyte	X	
Klotter	X	

Skyltar		
----------------	--	--

Drift		X
Underhåll		X
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte		X

X

Byggnad invändigt	Hyresvärd	Hyresgäst
-------------------	-----------	-----------

Ytskikt och golv		
-------------------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Innerdörrar		
--------------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Kök excl vitvaror och maskiner		
---------------------------------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Vitvaror och maskiner		
------------------------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Sanitetutrustning		
--------------------------	--	--

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Värme	Hyresvärd	Hyresgäst
-------	-----------	-----------

Värmeaggregat		
----------------------	--	--

Drift	X	
Underhåll	X	
Revisionsbesiktning	X	
Utbyte	X	

X

Luftbehandling	Hyresvärd	Hyresgäst
Kanalsystem		
Drift	X	
Underhåll	X	
Revisionsbesiktning	X	
Utbyte	X	
Luftbehandlingsaggregat		
Drift	X	
Underhåll	X	
Revisionsbesiktning	X	
Utbyte	X	
VVS Utvändigt	Hyresvärd	Hyresgäst
Ledningssystem		
Drift	X	
Underhåll	X	
Utbyte	X	
Brunnar - Utvändigt		
Drift	X	
Underhåll	X	
Utbyte	X	
VVS Invändigt	Hyresvärd	Hyresgäst
Ledningsystem		
Drift	X	
Underhåll	X	
Utbyte	X	
Brunnar		
Drift	X	
Underhåll	X	
Utbyte	X	
EI Utvändigt	Hyresvärd	Hyresgäst
Ledningsystem		
Drift	X	
Underhåll	X	
Revisionsbesiktning	X	
Utbyte	X	

Belysning

Drift	X
Underhåll	X
Revisionsbesiktning	X
Utbyte	X

El Invändigt

Hyresvärd Hyresgäst

Belysning, fasta installationer

Drift		X
Underhåll	X	
Skador genom åverkan av tredje part		X
Utbyte	X	

Teleteknisk anläggning

Hyresvärd Hyresgäst

Brandlarmsanläggning

Drift		X	**
Underhåll	X		
Vidaresändning av larmsingal	X		
Revisionsbesiktning		X	*
Utbyte	X		

Inbrottslarm

Drift		X
Underhåll		X
Vidaresändning av larmsingal		X
Revisionsbesiktning		X
Utbyte		

Brand

Hyresvärd Hyresgäst

Brandsläckare m.m, ej fasta installationer

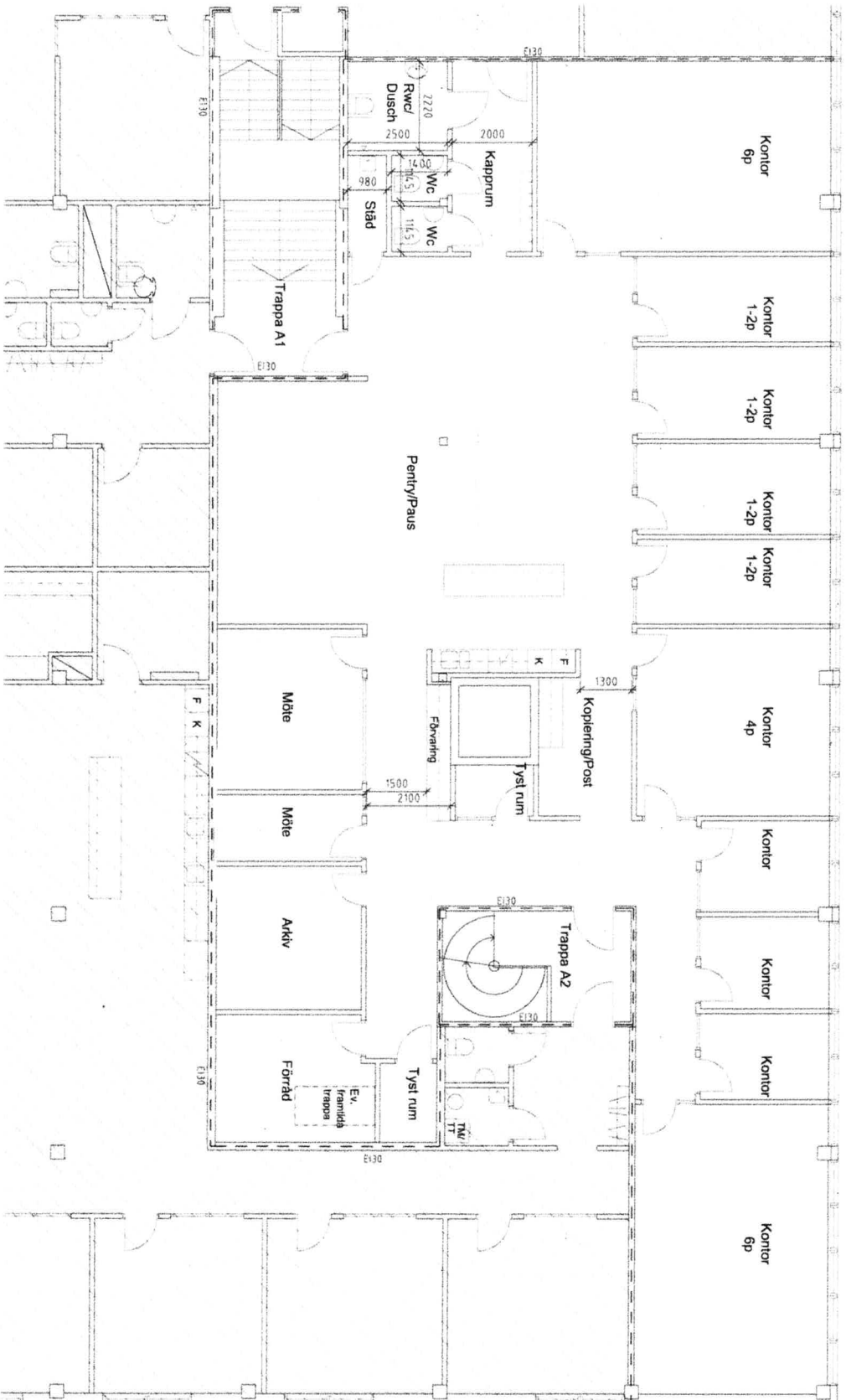
Drift		X
Underhåll		X
Revisionsbesiktning		X
Utbyte		X

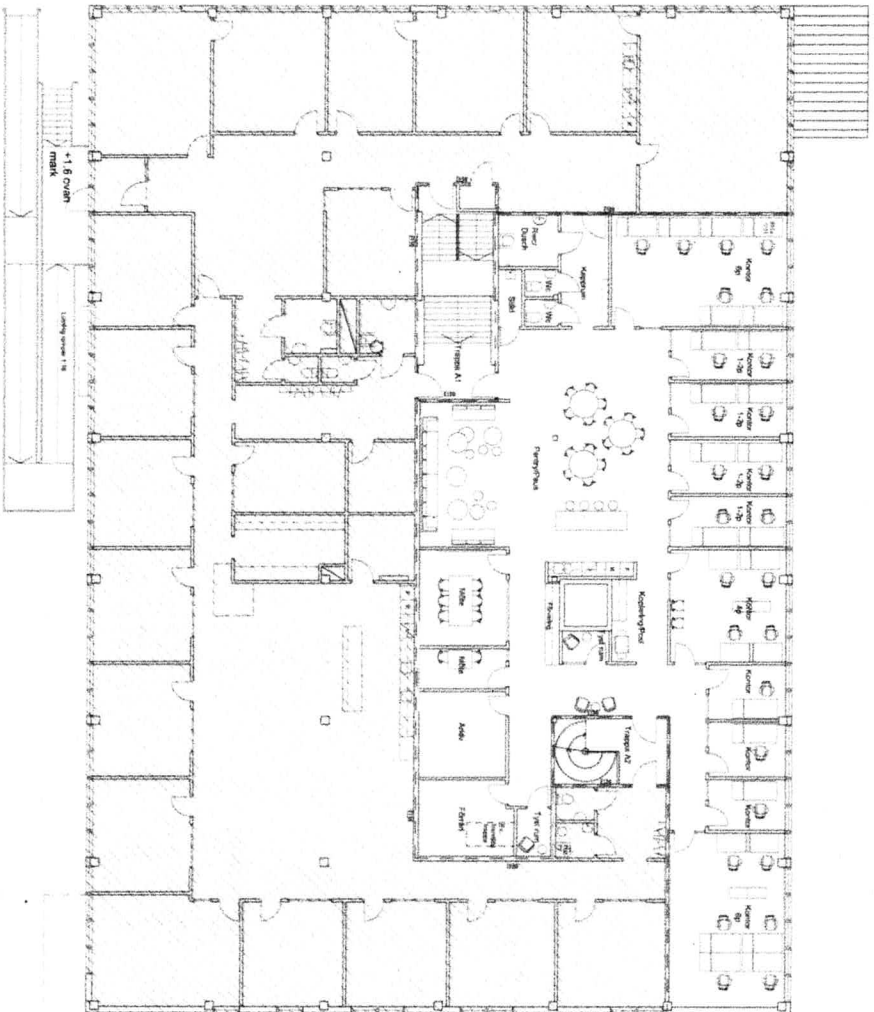
Fasta installationer

Drift		X
Underhåll	X	
Revisionsbesiktning		X
Utbyte	X	

* Ombesörjs av HV men bekostas av HG

** Innefattande en anläggningsskötare. Vid utebliven anläggningsskötare har HV rätt att ta in extern mot självkostnad





Plan 2
0 5 10

LOA ca. 375 kvm
Lokalen är möblerad för 27 personer.
Möbler med tillhörande mött.
Sittskryt: 800x1200
Sittskryt: 800x1200
Förberedelse: 500x800
Förberedelse: 300x600



Rimmaregatan 6
Biståndsenheten - behov
Bilaga 6

BYGGHANDLING
RUMSBESKRIVNING
2016-11-16

Göteborg
Kvarnkrona
Jesper Sjövall

Innehållsförteckning

Generellt	3
Kontor	5
Mötesrum	6
Wc	7
Rwc/Dusch	8
Tystrum	9
Arkiv	10
Kopiering/Förvaring	11
Paus/Pentry	12
Förråd	13
Städ	14

Generellt

Dörrar och glaspartier:

Standardvita enligt fabrikantens standard (NCS S 0502-Y).

Glaspartier ska vara helglasade.

Ljudklass: samtalsrum, aktivitetsrum, mötesrum, kontor (4st) samt vilrum ska ha ljudklass 44 dB.

Belysning:

Infälld belysning i undertak, 600x600 mm, Minerva.

Fönsterbänkskanal:

Befintlig fönsterbänkskanal kompletteras.

Data, tele, media:

Enligt hyresgäst

Väggar:

Väggar och dörrar ska målas i samma kulör, där fabrikantens standard av snickerier styr.

Ljudklass: samtalsrum, aktivitetsrum, mötesrum, kontor (4st) samt vilrum ska ha ljudklass 44 dB.

Snickerier:

Snickerier fabriksmålas i kulör enligt fabrikantens standard (NCS S 0502-Y)

Kaprum

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig.	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit Fondkulör 2, placering enligt färgbilaga.	NCS S 0502-Y NCS S 3020-B10G
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst. Hatthylla, Nostalg, bok/alu, art.nr: 006, Essem Design, Längd: 2000 mm.	

Kontor

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit	NCS S 0502-Y
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst	

Mötesrum

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit Fondkulör 1, placering enligt färgbilaga.	NCS S 0502-Y NCS S 2010-B50G
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst Glaspartier samt dörrar fabriksmålas (standardvit enligt fabrikantens standard, NCS S 0502-Y)	

8

Wc

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.																		
Golv:	Klinker, Marte Black, Bra Kakel, 150x150mm, med mörkgrå fog.																			
Sockel:	Kakel, Swedish White, Bra Kakel, blank, vit, 200x200mm, med ljusgrå fog																			
Vägg:	Kakel, Swedish White, Bra Kakel, blank, vit, 200x200mm, med ljusgrå fog																			
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt																			
Övrigt:	<table><tr><td>Tvättställ:</td><td>Ifö Sign tvättställ 7322, 57 cm</td></tr><tr><td>Wc-stol:</td><td>Ifö Sign Art WC-stol 6840</td></tr><tr><td>Armatur, handfat:</td><td>Metris S, art.nr: 31060000, Hansgrohe</td></tr><tr><td>Spegel:</td><td>Spegel ovan tvättställ längs hela väggen, kaklas in i liv med kakel. Mått: H:900 mm, ukant-1100 öfg</td></tr><tr><td>Wc-pappershållare:</td><td>Gigantbox S steel, art.nr: 989660, Katrin</td></tr><tr><td>Papperskorg:</td><td>CL 263, mattborstad, art.nr: 60263, BeslagDesign</td></tr><tr><td>Sanitetsbehållare:</td><td>Hygiene Bin Steel, mattborstat stå, art.nr:993155, Katrin</td></tr><tr><td>Väggarmatur: ovan spegel</td><td>Lampett CL 312,dubbel, mattborstat stål och glas, art.nr: 60312, BeslagDesign</td></tr><tr><td>Krokar:</td><td>CL 101, mattborstad art.nr: 601011, BeslagDesign (2 st handduk 1 st klädkrok)</td></tr></table>	Tvättställ:	Ifö Sign tvättställ 7322, 57 cm	Wc-stol:	Ifö Sign Art WC-stol 6840	Armatur, handfat:	Metris S, art.nr: 31060000, Hansgrohe	Spegel:	Spegel ovan tvättställ längs hela väggen, kaklas in i liv med kakel. Mått: H:900 mm, ukant-1100 öfg	Wc-pappershållare:	Gigantbox S steel, art.nr: 989660, Katrin	Papperskorg:	CL 263, mattborstad, art.nr: 60263, BeslagDesign	Sanitetsbehållare:	Hygiene Bin Steel, mattborstat stå, art.nr:993155, Katrin	Väggarmatur: ovan spegel	Lampett CL 312,dubbel, mattborstat stål och glas, art.nr: 60312, BeslagDesign	Krokar:	CL 101, mattborstad art.nr: 601011, BeslagDesign (2 st handduk 1 st klädkrok)	
Tvättställ:	Ifö Sign tvättställ 7322, 57 cm																			
Wc-stol:	Ifö Sign Art WC-stol 6840																			
Armatur, handfat:	Metris S, art.nr: 31060000, Hansgrohe																			
Spegel:	Spegel ovan tvättställ längs hela väggen, kaklas in i liv med kakel. Mått: H:900 mm, ukant-1100 öfg																			
Wc-pappershållare:	Gigantbox S steel, art.nr: 989660, Katrin																			
Papperskorg:	CL 263, mattborstad, art.nr: 60263, BeslagDesign																			
Sanitetsbehållare:	Hygiene Bin Steel, mattborstat stå, art.nr:993155, Katrin																			
Väggarmatur: ovan spegel	Lampett CL 312,dubbel, mattborstat stål och glas, art.nr: 60312, BeslagDesign																			
Krokar:	CL 101, mattborstad art.nr: 601011, BeslagDesign (2 st handduk 1 st klädkrok)																			

Rwc/Dusch

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Golv: Klinker, Marte Black, Bra Kakel, 150x150 mm. Dusch: Klinker, Marte Black, Bra Kakel, 50x50 mm Mörkgrå fog.	
Sockel:	Kakel, Swedish White, Bra Kakel, blank, vit, 200x200mm med ljusgrå fog.	
Vägg:	Kakel, Swedish White, Bra Kakel, blank, vit, 200x200mm, med ljusgrå fog	
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Tvättställ: Ifö Sign tvättställ 7322, 57 cm Wc-stol: Ifö Sign Art WC-stol 6840 Armatur, handfat: Metris S, art.nr: 31060000, Hansgrohe Armatur, dusch: Raindance Select 240 Showerpipe, DN15, art.nr:27115000, Hansgrohe Armstöd: Armstöd mattborstat stål, art.nr: 40134, Beslag Design Spegel: Spegel ovan tvättställ längs hela väggen, kaklas in i liv med kakel. Mått: H:900 mm, ukant-1100 öfg Wc-pappershållare: Gigantbox S steel, art.nr: 989660Katrin Papperskorg: CL 263, mattborstad, art.nr: 60263, Beslag Design Sanitetsbehållare: Hygiene Bin Steel, mattborstat stå, art.nr: 993155, Katrin Väggarmatur: ovan spegel: Lampett CL 312,dubbel, mattborstat stål och glas, art.nr: 60312, Beslag Design Krokar: CL 101, mattborstad art.nr: 601011, Beslag Design (2 st handduk 1 st klädkrok)	

Tystrum

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit Fondkulör 2, placering enligt färgbilaga.	NCS S 0502-Y NCS S 3020-B10G
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt.	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst.	

Arkiv

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit Fondkulör 2, placering enligt färgbilaga.	NCS S 0502-Y NCS S 3020-B10G
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt.	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst.	

Kopiering/Förvaring

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit	NCS S 0502-Y
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst Skåpsinredning – Solid, målad vit (NCS S 0500-N), Ballingslöv eller likvärdigt. Omfattning enligt ritning.	

Paus/Pentry

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Linoleum marmoreal, Forbo eller likvärdig.	
Sockel:	12x56 mm, fabriksmålad vit,	NCS S 0502-Y
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit Stänkskydd av kakel i pentry Fondkulör 1, placering enligt färgbilaga.	NCS S 0502-Y NCS S 2010-B50G
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Data, tele och media ombesörjs av hyresgäst. Pentry – Solid, målad vit (NCS S 0500-N), Ballingslöv eller likvärdigt. Omfattning enligt ritning. Diskmaskin 2st (spis, kolfilterfläkt, 3 mikrovågsugnar, kyl, frys)	

Förråd

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Plastmatta, Tarkett IQ Optima, kulör: black 3242845.	
Sockel:	Plastmatta, Tarkett IQ Optima, kulör: black 3242845.	
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit	NCS S 0502-Y
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt.	
Övrigt:	Inredning enligt hyresgäst.	

Kvarnkrona AB
Hulda Lindgrens gata 8,
421 31 Västra Frölunda
031-89 48 00
www.kvarnkrona.se

Projekt: Rimmargatan, Biståndsenheten
Nr: 002
Innehåll: Rumsbeskrivning
Datum: 2016-11-16
Sida: 14
Status: Bygghandling

Städ

Ytskikt mm	Anmärkning	Målningsbeh.
Golv:	Plastmatta, Tarkett IQ Optima, kulör: black 3242845.	
Sockel:	Plastmatta, Tarkett IQ Optima, kulör: black 3242845.	
Vägg:	Bekläs med slät microliteväv, målas vit	NCS S 0502-Y
Tak:	Demonterbart undertak, Ecophon Focus, kant A, eller likvärdigt	
Övrigt:	Golvbrunn Utslagsback	