

Datum 2019-04-29	Kontraksnummer 55201-1001
Objektsnummer 55201-1001	Diarienummer

### Hyresvärd

Amasten Finspång Bostad 2 AB	Org-/Personnr 556672-6922
------------------------------	------------------------------

### Hyresgäst(er)

Finspång Kommun	Org-/Personnr 212000-0423
	Org-/Personnr

### Hyresobjektets adress

Gata Profilvägen 5	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Finspång	Fastighetsbeteckning Väktaren 1	
Aviseringsadress Bergslagsvägen 13-15, 61280, Finspång		

### Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input checked="" type="checkbox"/>	Serviceboende - Gemensamhetslokaler, personal- och administrativa utrymmen mm
<input type="checkbox"/>	Enligt beskrivning i bilaga.
	Bilaga nr

### Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input type="checkbox"/>	befintligt skick.
<input checked="" type="checkbox"/>	avtalat skick enligt bilaga.
<input type="checkbox"/>	mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.
	Bilaga nr Bilaga 1 Bilaga nr

### Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande								
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Buliksyta
								Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Serviceboende		Lageryta		553
		BV	553			Övrig yta		
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.								Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).								

### Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	

**Hyrestid/Uppsägning/Förlängning**

Från och med den 2019-10-01 till och med den 2034-09-30

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  3 år  månad(er)**Hyra**

466 900 kr per år utgörande

total hyra

hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Fyrahundrasextiosex tusen niohundra kronor

**Hyresbetalning m.m.**Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början

genom insättning på

 plusgiro nr

bankgiro nr 5108-0802

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Indexjustering av hyran** Justering av hyran ska ske enligt bilaga

Bilaga nr

Bilaga 3

**Fastighetsskatt** Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

Bilaga 4

**EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

 el VA värme varmvatten kyla ventilation

Betaling

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Mätare**

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

 Hyresvärden  Hyresgästen**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

**Bortforsling av avfall** Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till \_\_\_\_\_ kronor per år. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran. Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

**Trappstädning** Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga

Bilaga nr

**Snöröjning och sandning** Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga

Bilaga nr

## Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlægga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör ca 42 procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

## Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

## Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlægga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlægga vid var tid gällande moms.

## Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande ; såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) ; ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlægga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

## Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

## Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

## Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

## Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

## PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

## Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr

Bilaga 1

## Myndighetskrav

Hyresvärden  Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

## Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

## Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr Bilaga 5
Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

## Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr Bilaga 5

## Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

## Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	
ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

## Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på yterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr
---	-----------

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden

## Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

## Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, båggar och foder m.m.	

## Låsanordningar

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.	

## Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
- Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
- Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

## Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

## Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

## Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

- borgen ställd av \_\_\_\_\_  bankgaranti intill ett belopp om \_\_\_\_\_  annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_
- deposition med ett belopp om \_\_\_\_\_ insatt på bankkonto nr \_\_\_\_\_

Bilaga nr

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

## Behandling av personuppgifter

- Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr

## Särskilda bestämmelser

Särskilda Bestämmelser Bilaga 1  
 Ritning Bilaga 2  
 Indexreglering Bilaga 3  
 Fastighetsskatt Bilaga 4  
 Ansvarsfördelning Bilaga 5  
 Rumsbeskrivning Bilaga 6

Bilaga nr

## Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

**Underskrift**

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum Finspång 2019-04-29	Ort och datum Finspång 2019-04-29
Hyresvärd Amasten Finspång Bostad 2 AB	Hyresgäst Finspång Kommun
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare Anders Axelsson, Ulrika Jeansson
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare Mikael Rånes	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare

**Överenskommelse om avflyttning**

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den <span style="float: right;">och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet</span> senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare

**Överlåtelse**

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.	
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare
Ny hyresgäst	
Namn	Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr      Postort
E-postadress	Telefonnr
Aviseringsadress	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	
Ort och datum	Hyresvärd
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, 55201–1001**

Mellan Amasten Finspång Bostad 2 AB såsom Hyresvärd och Finspång kommun såsom Hyresgäst har denna dag träffats hyresavtal avseende lokaler inom fastigheten Väktaren 1 med adress Profilvägen 5, Finspång.

För det fall motstridiga uppgifter förekommer mellan Hyresavtalet och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.

**§ 1 LOKALENS STORLEK, LÄGE OCH OMFATTNING**

**§ 1:1 Lokalens storlek och omfattning**

Lokalen storlek, placering och utformning framgår av hyreskontraktet samt kontraktsritning, se bilaga 2.

Uppgiften om Lokalens area i hyresavtalet innebär inte en utfästelse från Hyresvärdens sida om att arean verkligen är den som anges. För det fall angiven area avviker från faktiskt uppmätt area medför avvikelserna därför inte rätt för endera parten till återbetalning eller justering av den avtalade hyran, hyrestillägg och andra villkor.

**§ 2 LOKALENS SKICK OCH ANVÄNDINGSOMRÅDE**

**§ 2:1 Lokalens skick och användning**

Hyresvärden uthyr till Hyresgästerna lokalytor efter ombyggnad enligt bilaga 2, ritning och bilaga 6, rumsbeskrivning. Lokalen skall nyttjas för serviceboende med tillhörande verksamhet. Hyresvärdens åtagande omfattar att tillse att lokalen uppförs i enlighet med vad som bestämts mellan hyresvärden och godkänts av hyresgästen, bilaga 2 och 6. Hyresgästen ansvarar för att erhålla de tillstånd som krävs för att bedriva verksamheten av här avsett slag.

Efter det att hyresgästen tillträtt lokalen åligger det hyresgästen att se till att Lokalen är i fullt brukbart skick för det avtalade och avsedda ändamålet samt att inhämta och vidmakthålla de tillstånd som behövs för att Lokalen skall få användas för avtalat och avsett ändamål. Det åligger Hyresgästerna att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet, annan myndighet kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avtalat och avsett ändamål. Hyresgästerna skall inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande innan åtgärder vidtas i Lokalen. Hyresobjektet hyrs ut utan för verksamheten särskild avsedd inredning.

### **§3 TILLTRÄDE OCH HYRESGÄSTANPASSNING**

#### **§3:1 Tillträde**

Hyresgästen tillträder lokalen den 1 oktober 2019. ("Tillträdesdagen"). Tillträdesdagen är villkorat av att byggstart kan ske 2019-05-02. För varje dag bygglov fördröjs skjuts inflyttningsdatum med en dag samt att kommunstyrelsens beslut om tecknande av avtal ej överklagas och vinner laga kraft.

Hyresvärden ska minst en månad före tillträdesdagen meddela hyresgästen om tillträdesdagen behöver framflyttas. Vid ändrad tillträdesdag utgår ingen ersättning till hyresgästen. Hyrestiden skall löpa till det månadsskifte som inträffar då hyrestiden löpt i (15) år från och med Tillträdesdagen, vilket innebär att hyrestiden löper till och med den 30 september 2034.

#### **§ 3:2 Tillträde för byggnation och installationsarbeten**

Hyresgästen är införstådd med att Hyresvärden äger rätt att efter tillträdesdagen utföra mindre byggnads- och installationsarbeten såsom injustering av ledningar för värme, vatten, avlopp, el, dörrar, fönster, målning, kompletteringar och andra åtgärder.

Hyresgästen skall utan krav på nedsättning av hyran eller andra ersättningar tåla de hinder eller men i nyttjanderätten som kan bli följden av att arbeten enligt ovan slutförs.



## **§4 HYRA, TILLÄGG OCH UNDERHÅLL**

### **§ 4:1 Hyra**

Under hyrestiden skall bashyran enligt detta kontrakt utgöra 466 900 kronor per år och indexregleras enligt bilaga 3.

Utöver hyran tillkommer angivna tillägg enligt detta avtal.

### **§ 4:2 El och driftskostnad**

Hyresgästen tecknar eget el abonnemang.

### **§ 4:3 Emballage och sophämtning**

Det åligger Hyresgästen att själv svara för och bekosta all sophantering.

### **§ 4:4 Fastighetsskatt**

Tillkommer enligt bilaga 4.

### **§ 4:5 Lokalens underhåll**

I bifogad ansvarsfördelning framgår vem av hyresgäst alternativt hyresvärd som ansvarar och bekostar underhållsåtgärder i lokalen. Vid hyrestidens början tillhandahåller Hyresvärden lokalen i överenskommen standard.

Hyresgästen svarar för och bekostar till lokalen hänförligt underhåll och reparationer enligt bilaga 5, inkluderande i lag och av försäkringsbolag och myndigheter föreskrivna åtgärder och besiktningar. Hyresgästen svarar också för och bekostar framtida åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar eller liknande som kan komma att krävas av verksamheten.

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal samt hyresgästens personal.

Det åligger dock hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

Hyresgästens betalningsskyldighet, enligt ovan gällande skydd av fastigheten, är således begränsad till det som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t ex självrisk.

Övrig uppdelning gällande ansvarsfördelning, se [bilaga 5](#).

#### **§4:6 Övriga tillägg**

Kostnader som tillkommer på begäran av hyresgäst efter att hyresgäst godkänt offert faktureras som hyrestillägg med 7 % annuitetsränta under hyresperioden.

### **§ 5 NEDSÄTTNING AV HYRA**

Hyresgästen äger inte rätt att erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller Lokalen i övrigt i enlighet med hyreslagens regler.

Det åligger hyresvärden att i så god tid som möjligt underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.

Om det på Hyresgästens begäran träffas överenskommelse med Hyresvärden att arbete enligt ovan skall utföras under icke normal arbetstid (17.00-07.00) skall Hyresgästen stå för de eventuella extra kostnader som uppkommer på grund av detta.

### **§ 6 SKYLTAR**

Förhyrningen medför först efter särskild överenskommelse rätt att nyttja fasad- eller annan yta för ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget skall godkännas av hyresvärden innan ansökan om bygglov inges.

Drift och underhåll, reparationer samt eventuellt byten av ljusreklam eller annan skyltning skall bekostas av hyresgästen.

## **§ 7 ÅVERKAN OCH SKAdegÖRELSE**

Vid åverkan eller skadegörelse mot hyresobjektet åtgärdas skadan av hyresvärden och bekostas av hyresgäst. All skadegörelse mot hyresobjektet, invändigt som utvändigt bekostas av hyresgäst. Skadegörelse på gemensamma ytor som inte direkt är hänförliga till hyresgästen åtgärdas och bekostas av hyresvärden.

## **§ 8 ANSVAR OCH TILLSTÅND**

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för att verksamhet drivs i enlighet med gällande lagar och regler, samt inhämta alla erforderliga myndighets tillstånd och liknande som behövs för hans verksamhet i lokalen.

Hyresgästen skall tillse att för verksamheten erforderliga försäkringar finns.

Hyresvärden skall tillse att fastigheten är fullvärde försäkrad.

Hyresvärdens tillstånd krävs för hantering av brandfarliga eller explosiva varor med särskilt krav på förvaring.

Hyresgästen skall teckna försäkring som täcker ersättning för skada på tredje man.

Hyresgästen skall omgående meddela hyresvärden om skada inträffat.

Om hyresgästen inte fullföljer sina skyldigheter enligt ovan kan hyresrätten komma att förverkas enligt 12 kap 42 § första stycket Jordabalken.

Övrig uppdelning gällande ansvarsfördelning, se [bilaga 5](#).

#### Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller de krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändig service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar eller brandlarm som hyresvärden 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 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 parter, eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som hen har varit skyldig att vidta.

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.

#### Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och hyresgäst 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 bredda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

## § 10 ÄNDRINGSARBETEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen på följande villkor:

- Hyresgästen skall inhämta samtliga erforderliga tillstånd av myndigheter
- Hyresgästen skall teckna ansvarsförsäkring som omfattar arbetenas utförande och ansvar mot hyresvärden och annan tredje part.
- Anlitad entreprenör skall ha godkänts av hyresvärden.
- Hyresgästen skall handla upp entreprenadarbetena med grundvillkor enligt ABO4/ABT06
- Hyresgästen får använda egen personal för mindre reparationer och underhåll. Dock med krav att arbetet utförs fackmannamässigt
- Hyresgästens entreprenör skall även ha en sk ROT-försäkring avseende hyresvärden och hyresgästers befintliga egendom.
- Hyresgästen skall i god tid innan arbetenas påbörjande informera övriga hyresgäster och andra i fastigheten verksamma om de kommande arbetena.
- Arbeten som av andra i fastigheten kan uppfattas som störande, t ex borring, håltagning, bilning, skall utföras på ett sätt som minimerar störningarna. I huvudsak skall dessa arbeten utföras inom normal arbetstid.
- Heta arbeten skall utföras i enlighet med Svenska Brandförsvärsföreningens säkerhetsbestämmelser och av behörig personal med certifikat för Heta Arbeten.
- Alla arbeten skall utföras efter samråd med av hyresvärden utsedd kontaktperson.

## **§ 11 FÖRSÄKRING**

Hyresvärden innehar sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring skall omfatta skada orsakad av tredje man.

## **§ 12 ÖVER-OCH UPPLÅTELSE AV NYTTJANDERÄTT M.M**

Hyresgästen äger inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen och/eller verksamheten som bedrivs i Lokalen till tredje man eller att låta in-teckna och/eller pantsätta densamma. Med överlåtelse enligt föregående mening skall likställas en övergång av majoriteten av aktierna eller andra ägarandelar i Hyresgästen, eller annan andel i Hyresgästen som kan anses vara av kontrollerande karaktär.

Hyresgästen äger inte heller utan Hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att upplåta Lokalen i andra hand eller medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i Lokalen. För det fall Hyresgästen erhåller tillstånd till andrahandsuthyrning är Hyresgästen medveten om att andrahandshyresgäst genom sitt avtal med Hyresgästen ej förvärvar någon självständig rätt till hyresrätten. Hyresgästen åtager sig att informera andrahandshyresgästen därom.

Det är av synnerligen stor vikt för Hyresvärden att Hyresgästen iakttar sina skyldigheter i enlighet med § 10 enligt ovan. Om Hyresgästen underlåter detta äger Hyresvärden åberopa att sådan underlåtenhet utgör förverkandegrund.

## § 13 MERVÄRDESKATT

Hyresgästen är skyldig att omedelbart skriftligen anmäla till Hyresvärden:

(a) om Hyresgästens eller eventuellt andrahandshyresgästs verksamhet inte längre medför skattskyldighet till mervärdesskatt.

(b) om Hyresgästen avser att överlåta hyresrätten. För tydlighets skull anmärks att sådan överlåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkännt överlåtelsen; eller

(c) om Hyresgästen avser att till någon del upplåta Lokalen i andra hand. Med upplåtelse i andra hand avses även uthyrning till franchisetagare och upplåtelse till eget bolag. För tydlighets skull anmärks att sådan upplåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkännt upplåtelsen.

Hyresgästen är skyldig att vid eventuell andrahandsupplåtelse skriftligen anmäla detta till Hyresvärden i god tid innan andrahandsupplåtelsen påbörjas.

För det fall Hyresvärden skulle bli skyldig att jämka avdragen ingående mervärdesskatt förbinder sig Hyresgästen att till Hyresvärden erlagga ett belopp som svarar mot den mervärdesskatt som Hyresvärden har att jämka. I beloppet inräknas i förekommande fall av skattemyndigheten påförda sanktionsavgifter och räntor. Beloppet skall erläggas senast under den kalendermånad jämkningskyldighet har inträffat. Hyresgästen är även förpliktad att omedelbart, och i avvaktan på Hyresvärden besked om beloppets storlek, ställa säkerhet för uppskattat belopp.

## § 14 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande har Hyresgästen att tömma Hyresobjektet och bortforsla denne tillhörig egendom samt återställa Hyresobjektet i godtagbart skick. Vid avvikelse åligger det Hyresgästen att ombesörja och bekosta återställandet. Egendom som inte avlägsnats senast på avflyttningsdagen äger Hyresvärden rätt att överta utan lösen. I samband med avflyttning skall parterna gemensamt besiktiga Hyresobjektet samt upprätta besiktningsprotokoll.

Vid avflyttning skall Hyresobjektet lämnas i väl avstädat skick.

Samtliga nycklar till Hyresobjektet samt till fastigheten i övrigt skall återlämnas till Hyresvärden. För det fall nycklar saknas till Hyresobjektet äger Hyresvärden rätt till ersättning av Hyresgästen för de kostnader som kan uppkomma vid utbyte av Hyresobjektets låssystem.

## § 15            ÄNDRING AV AVTALET

Ändringar och tillägg enligt detta hyresavtal skall avfattas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

---

Ort: Finspång Datum 2019-04-29  
Amasten Finspång Bostad 2 AB

Ort: Finspång Datum: 2019-04-29  
Finspång Kommun

---

Mikael Rånes  
Namnförtydligande

---

Anders Axelsson, Ulrika Jeansson  
Namnförtydligande



Datum 2019-04-29	Kontraksnummer 55201-1001
Bilagenummer Bilaga 3	Diarienummer

### Fastighet

Väktaren 1

### Hyresvärd

Amasten Finspång Bostad 2 AB

### Hyresgäst

Finspång Kommun

### Upplysningar

Hyresvärden har rätt att indexjustera hyran när hyrestiden är bestämd till minst 3 år (12 kap. 19 § jordabalken).

### Fastställande av bashyran

Bashyra utgörs av

100 % av hyresbeloppet, dvs. 4 66900 kronor.

% av de fasta hyrestillägg som har angetts i bilaga (Villkor för driftskostnader) till hyresavtalet, dvs. kronor.

Bilaga nr

Den totala bashyran är kronor per år.

Noteringar:

### Fastställande av bastalet

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastalet och ligga till grund för indexjusteringen:

- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 januari till 30 juni ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad föregående år, bastalet.
- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 juli till 31 december ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad innevarande år, bastalet.
- Bashyran ska anses anpassad till indextalet för okt månad 2018 år, bastalet.

### Beräkning av indextillägg

Hyresvärden har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktobermånad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

### Underskrift

Ort och datum Finspång 2019-04-29	Ort och datum Finspång 2019-04-29
Hyresvärd Amasten Finspång Bostad 2 AB	Hyresgäst Finspång Kommun
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Mikael Rånes	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Anders Axelsson, Ulrika Jeansson



Datum 2019-04-29	Kontraksnummer 55201-1004
Objektsnummer 55201-1004	Diarienummer

### Hyresvärd

Amasten Finspång Bostad 2 AB	Org-/Personnr 556672-6922
------------------------------	------------------------------

### Hyresgäst(er)

Finspång Kommun	Org-/Personnr 212000-0423
	Org-/Personnr

### Hyresobjektets adress

Gata Profilvägen 5	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Finspång	Fastighetsbeteckning Väktaren 1	
Aviseringsadress Bergslagsvägen 13-15, 61280, Finspång		

### Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input checked="" type="checkbox"/> Serviceboende - blockhyresavtal 12 lägenheter	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

### Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input type="checkbox"/> befintligt skick.	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga 2
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

### Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande								
Butiksyta	Kontorsyta	Summa ca						
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
								Kontorsyta
Lageryta	Övrig yta	Summa ca		Total yta i kvm ca				
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Sex lägenheter		Lageryta		653
		BV	329	Sex lägenheter		Övrig yta		
		Plan 1	324					
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.								
<input type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).								Bilaga nr

### Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	

**Hyrestid/Uppsägning/Förlängning**

Från och med den 2019-10-01 till och med den 2034-09-30

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  3 år  månad(er)**Hyra**

840 936 kr per år utgörande



total hyra



hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Åttahundrafyrtiotusen niohundra-trettiosex kronor

**Hyresbetalning m.m.**Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början

genom insättning på

 plusgiro nr

bankgiro nr 5108-0802

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Indexjustering av hyran** Justering av hyran ska ske enligt bilaga

Bilaga nr

**Fastighetsskatt** Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

**EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer



el



VA



värme



varmvatten



kyla



ventilation

Betaltning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Mätare**

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

 Hyresvärden  Hyresgästen**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

**Bortforsling av avfall** Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till \_\_\_\_\_ kronor per år. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran. Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

**Trappstädning** Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga

Bilaga nr

**Snöröjning och sandning** Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga

Bilaga nr

## Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör ca 50 procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

## Hyresgästens momsplikt

- Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.
- Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

## Hyresvärdens momsplikt

- Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.
- För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

## Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande i såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

## Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

- Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

## Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

## Revisionsbesiktnings

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

## Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

## PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

## Brandskydd

- Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr  
Bilaga 1

## Myndighetskrav

- Hyresvärden  Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

## Inredning

Hyresobjektet hyrs ut		Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

## Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr Bilaga 3
Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

## Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

## Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämrats.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

## Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen		
ska bekosta nödvändig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.		
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

## Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr
---	-----------

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden

## Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

## Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.	

## Låsanordningar

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.	

## Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
	Bilaga nr

## Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.
Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

## Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.
--

## Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom	
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr	
Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.		
		Bilaga nr

## Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
--	-----------

## Särskilda bestämmelser

<p>Särskilda Bestämmelser Bilaga 1          Sammanställning ytor Bilaga 2          Ansvarsfördelning Bilaga 3</p>	Bilaga nr
---	-----------

## Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.
Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.
Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

**Underskrift**

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum Finspång 2019-04-29	Ort och datum Finspång 2019-04-29
Hyresvärd Amasten Finspång Bostad 2 AB	Hyresgäst Finspång Kommun
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Anders Axelsson, Ulrika Jeansson
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Mikael Rånes	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

**Överenskommelse om avflyttning**

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den <span style="float: right;">och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet</span> senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

**Överlåtelse**

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.	
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)
Ny hyresgäst	
Namn	Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr Postort
E-postadress	Telefonnr
Aviseringsadress	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	
Ort och datum	Hyresvärd
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)



## ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga nr 5

Hyresavtalsnr;

55201-1001

Sid 1 (2)

Parter	Namn	Kontaktperson	Tel nr
Hyresvärd	Amasten Finspång Bostad 2 AB		010-17 89 700
Hyresgäst	Finspång Kommun		

Förklaring:

**REPARATION/UTBYTE:**

Lagning och byte av skadad eller defekt del eller installation mot ny eller begagnad.

**UNDERHÅLL/TILLSYN:**

Åtgärd att hålla byggnadsdelar, installationer, maskiner etc. i funktionsdugligt skick.  
Kontrollera att byggnader, installationer och maskiner fungerar tillfredsställande.  
Förbrukningsmaterial samt i förekommande fall serviceavtal med entreprenörer och leverantörer ingår, däremot inte värdehöjande åtgärder.

**ANSVARSFÖRDELNING (HV = Hyresvärd. HG = Hyresgäst)**

Vid överkan står dock alltid HG kostnaden

SPECIFIKATION	Rep & utbyte bekostas av		U-håll & tillsyn bekostas av		ANMARKNING
	HV	HG	HV	HG	

**MARK**

Parkering, gångbanor, kantsten	X		X		
Gräsytor, planteringar	X		X		

**STOMME YTTRE**

Yttertak, skärmtak	X		X		
Fasader	X		X		
Dörrar, fönster, portar	X		X		
Glas i dörrar, fönster och portar	X		X		
Dörrautomatik	X		X		
Lås med tillbehör		X		X	HV tillhandahåller detta vid inflyttning
Låscylindrar		X		X	
Dörrstängare	X		X		
Skyltar för verksamheten		X		X	

**STOMME INRE, verksamheten**

Undertak	X		X		
Fasta innerväggar inkl dörrar och fönster	X		X		
Glas i dörrar o fönster	X		X		
Hyresgästpassning		X		X	
Golv, ytskikt	X		X		Underhållsplan tas fram vid förlängning av avtal
Invändig målnig		X		X	Underhållsplan tas fram vid förlängning av avtal

**VÄRMEANLÄGGNING**

Radiatorer, befintliga	X		X		
------------------------	---	--	---	--	--

**VENTILATIONSANLÄGGNING**

Ventilationsaggregat inkl kanaler	X		X		
Filter	X		X		
Styr- och reglerutrustning	X		X		

**VATTEN & AVLOPP**

Varmvattenberedare	X		X		
Avloppsledningar med vattenlås & brunnar	X			X	HG rensar vattenlås och golvbrunnar självt
Kall- och varmvattenledningar	X		X		
Kall- och varmvattensarmatur	X			X	
Pumpar	X		X		
Tvättställ och WC stolar inkl vattenlås	X			X	
Diskbänkar	X			X	HG rensar vattenlås och golvbrunnar självt
Fettavsiljare i mark					Finns ej tillhörande lokalen.
Brandposter					Finns ej tillhörande lokalen.
Spoislangar inne/ute		X		X	

**ELANLÄGGNING**

Starkströmsledningar och uttagsdon	X		X		
<b>Armaturer</b>					
Allmänbelysning	X			X	HG står för byte av ljuskälla och glimtändare
Nödbelysning	X		X		
Parkeringsbelysning	X		X		
Fasadbelysning	X		X		
Skyttbelysning i verksamheten		X		X	
Lysrör, glimtändare, glödlampor		X		X	
Anlutning av verksamhetens maskiner och utrustning					Finns ej tillhörande lokalen.
Anmärkning vid elrevision		X		X	För el till utrustning i verksamheten

**TELETEKNISK ANLÄGGNING**

Rikstelefon					Finns ej tillhörande lokalen.
Utrustning för dataöverföring		X		X	

**ÖVERVAKNINGS- OCH INDIKERINGSANLÄGGNING**

Inbrotts-, överfallsalarm o kamera		X		X	
Nödsignal från handikapp WC, hiss, vilrum	X			X	HG står för tillsyn, ej underhåll
Signal- och ellåsanläggning, porttelefon		X		X	
Driftalarm fastighet	X		X		

**LJUD- OCH BILDÖVERFÖRINGSANLÄGGNING**

Centralantenn	X		X		
Parabol		X		X	
Musikanläggning, högtalare, förstärkare		X		X	
ITV-anläggning		X		X	

**INREDNING & UTRUSTNING (ej i detalj utan som exempel)**

In- och utgångsgrindar, räcken	X			X	
Kontorsinredning		X		X	
Persienner och markiser		X		X	
Vitvaror	X			X	
Köksutrustning gemensamt, kök		X		X	

**RENHÅLLNING & RENGÖRING**

Lokalvård, inre inkl undertak				X	
Yttre gårdsytor, gångbanor, P-platser	X		X		
Fasadrengöring mindre, tex affischer m.m				X	
Fasadrengöring större			X		
Fönsterputs				X	HG ansvarar både in- och utvändigt
Gräsytor, planteringar			X		
Gräsklippning, rensing, luckring			X		
Snöröjning, sandning			X		
Sophämtning				X	

**BRANDSKYDD**

Brandlarm inkl besiktning	X		X		
Sprinkler	X		X		
Brandsläckare i teknikutrymmen	X		X		
Brandsläckare i verksamhet		X		X	
Nödbelysning	X		X		

**ÖVRIGT OM BESIKTNINGAR:**

HV bekostar besiktningar och eventuella åtgärder som är fastighetsrelaterade, så som fastighetens elinstallationer, brandlarm och obligatorisk ventilationskontroll.

HG bekostar besiktningar och eventuella åtgärder som är verksamhetsspecifik exempelvis objektspecifika elinstallationer, kylbesiktningar och besiktningar utförda av kommunens miljö- och hälsokontor.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, 55201–1004

Mellan Amasten Finspång Bostad 2 AB såsom Hyresvärd och Finspång kommun såsom Hyresgäst har denna dag träffats blockhyresavtal avseende 12 lägenheter inom fastigheten Väktaren 1 med adress Profilvägen 5, Finspång.

För det fall motstridiga uppgifter förekommer mellan Hyresavtalet och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.

### § 1 LOKALENS STORLEK, LÄGE OCH OMFATTNING

#### § 1:1 Lokalens storlek och omfattning

Lokalens storlek och fördelning av ytor framgår av hyreskontraktet och bilaga 2, Sammanställning lägenhetsytor.

Uppgiften om Lokalens area i hyresavtalet innebär inte en utfästelse från Hyresvärdens sida om att arean verkligen är den som anges. För det fall angiven area avviker från faktiskt uppmätt area medför avvikelserna därför inte rätt för endera parten till återbetalning eller justering av den avtalade hyran, hyrestillägg och andra villkor.

### § 2 LOKALENS SKICK OCH ANVÄNDINGSOMRÅDE

#### § 2:1 Lokalens skick och användning

Hyresvärden uthyr till Hyresgästerna lägenhetsytor efter reovering enligt bilaga 2. Lägenheterna skall nyttjas för serviceboende. Hyresvärdens åtagande omfattar att tillse att lägenheterna reoveras i enlighet med vad som bestämts mellan hyresvärden och godkänts av hyresgästen, bilaga 2. Hyresgästen ansvarar för att erhålla de tillstånd som krävs för att bedriva verksamheten av här avsett slag.

Efter det att hyresgästen tillträtt lokalen åligger det hyresgästen att se till att Lokalen är i fullt brukbart skick för det avtalade och avsedda ändamålet samt att inhämta och vidmakthålla de tillstånd som behövs för att Lokalen skall få användas för avtalat och avsett ändamål. Det åligger Hyresgästerna att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet, annan myndighet kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avtalat och avsett ändamål. Hyresgästerna skall inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande innan åtgärder vidtas i Lokalen. Hyresobjektet hyrs ut utan för verksamheten särskild avsedd inredning.

### **§3 TILLTRÄDE OCH HYRESGÄSTANPASSNING**

#### **§3:1 Tillträde**

Hyresgästen tillträder lokalen den 1 oktober 2019. ("Tillträdesdagen"). Hyresvärden ska minst en månad före tillträdesdagen meddela hyresgästen om tillträdesdagen behöver framflyttas. Vid ändrad tillträdesdag utgår ingen ersättning till hyresgästen. Hyrestiden skall löpa till det månadsskifte som inträffar då hyrestiden löpt i (15) år från och med Tillträdesdagen, vilket innebär att hyrestiden löper till och med den 30 september 2034.

#### **§ 3:2 Tillträde för byggnation och installationsarbeten**

Hyresgästen är införstådd med att Hyresvärden äger rätt att efter tillträdesdagen utföra mindre byggnads- och installationsarbeten såsom injustering av ledningar för värme, vatten, avlopp, el, dörrar, fönster, målning, kompletteringar och andra åtgärder.

Hyresgästen skall utan krav på nedsättning av hyran eller andra ersättningar tåla de hinder eller men i nyttjanderätten som kan bli följden av att arbeten enligt ovan slutförs.

## **§4 HYRA, TILLÄGG OCH UNDERHÅLL**

### **§ 4:1 Hyra**

Under hyrestiden skall bashyran enligt detta kontrakt utgöra 840.936 kronor per år och justeras därefter årligen enligt förhandlingsöverenskommelser mellan Amasten Fastigheter ABs dotterbolag i Finspång och Hyresgästföreningen.

### **§ 4:2 El och driftskostnad**

Hyresgästen tecknar eget el abonnemang.

### **§ 4:3 Emballage och sophämtning**

Ingår i hyran.

### **§ 4:4 Fastighetsskatt**

Ingår i hyran.

### **§ 4:5 Lokalens underhåll**

I bifogad ansvarsfördelning, bilaga 3, framgår vem av hyresgäst alternativt hyresvärd som ansvarar och bekostar underhållsåtgärder i lägenheterna. Vid hyrestidens början tillhandahåller Hyresvärderna lokalen i överenskommen standard enligt bilaga 2, Sammanställning lägenhetsytor.

Hyresgästen svarar för och bekostar till lokalen hänförligt underhåll och reparationer enligt bilaga 3, inkluderande i lag och av försäkringsbolag och myndigheter föreskrivna åtgärder och besiktningar. Hyresgästen svarar också för och bekostar framtida åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar eller liknande som kan komma att krävas av verksamheten.

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal samt hyresgästens personal.

Det åligger dock hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

Hyresgästens betalningsskyldighet, enligt ovan gällande skydd av fastigheten, är således begränsad till det som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t ex självrisk.

Övrig uppdelning gällande ansvarsfördelning, se bilaga 3.

#### **§4:6 Övriga tillägg**

Kostnader som tillkommer på begäran av hyresgäst efter att hyresgäst godkänt offert faktureras som hyrestillägg med 7 % annuitetsränta under hyresperioden.

#### **§ 5 NEDSÄTTNING AV HYRA**

Hyresgästen äger inte rätt att erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller Lokalen i övrigt i enlighet med hyreslagens regler.

Det åligger hyresvärden att i så god tid som möjligt underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.

Om det på Hyresgästens begäran träffas överenskommelse med Hyresvärden att arbete enligt ovan skall utföras under icke normal arbetstid (17.00-07.00) skall Hyresgästen stå för de eventuella extra kostnader som uppkommer på grund av detta.

#### **§ 6 SKYLTAR**

Förhyrningen medför först efter särskild överenskommelse rätt att nyttja fasad- eller annan yta för ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget skall godkännas av hyresvärden innan ansökan om bygglov inges.

Drift och underhåll, reparationer samt eventuellt byten av ljusreklam eller annan skyltning skall bekostas av hyresgästen.

## **§ 7 ÅVERKAN OCH SKAdegÖRELSE**

Vid åverkan eller skadegörelse mot hyresobjektet åtgärdas skadan av hyresvärden och bekostas av hyresgäst. All skadegörelse mot hyresobjektet, invändigt som utvändigt bekostas av hyresgäst. Skadegörelse på gemensamma ytor som inte direkt är hänförliga till hyresgästen åtgärdas och bekostas av hyresvärden.

## **§ 8 ANSVAR OCH TILLSTÅND**

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för att verksamhet drivs i enlighet med gällande lagar och regler, samt inhämta alla erforderliga myndighets tillstånd och liknande som behövs för hans verksamhet i lokalen.

Hyresgästen skall tillse att för verksamheten erforderliga försäkringar finns.

Hyresvärden skall tillse att fastigheten är fullvärde försäkrad.

Hyresvärdens tillstånd krävs för hantering av brandfarliga eller explosiva varor med särskilt krav på förvaring.

Hyresgästen skall teckna försäkring som täcker ersättning för skada på tredje man.

Hyresgästen skall omgående meddela hyresvärden om skada inträffat.

Om hyresgästen inte fullföljer sina skyldigheter enligt ovan kan hyresrätten komma att förverkas enligt 12 kap 42 § första stycket Jordabalken.

Övrig uppdelning gällande ansvarsfördelning, se [bilaga 3](#).

Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller de krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändig service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar eller brandlarm som hyresvärden 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 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 parter, eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som hen har varit skyldig att vidta.

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och hyresgäst 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 bredda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.



## § 10 ÄNDRINGSARBETEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen på följande villkor:

- Hyresgästen skall inhämta samtliga erforderliga tillstånd av myndigheter
- Hyresgästen skall teckna ansvarsförsäkring som omfattar arbetenas utförande och ansvar mot hyresvärden och annan tredje part.
- Anlitad entreprenör skall ha godkänts av hyresvärden.
- Hyresgästen skall handla upp entreprenadarbetena med grundvillkor enligt AB04/ABT06
- Hyresgästen får använda egen personal för mindre reparationer och underhåll. Dock med krav att arbetet utförs fackmannamässigt
- Hyresgästens entreprenör skall även ha en s k ROT-försäkring avseende hyresvärden och hyresgästers befintliga egendom.
- Hyresgästen skall i god tid innan arbetenas påbörjande informera övriga hyresgäster och andra i fastigheten verksamma om de kommande arbetena.
- Arbeten som av andra i fastigheten kan uppfattas som störande, t ex borring, håltagning, bilning, skall utföras på ett sätt som minimerar störningarna. I huvudsak skall dessa arbeten utföras inom normal arbetstid.
- Heta arbeten skall utföras i enlighet med Svenska Brandförsvarsförningens säkerhetsbestämmelser och av behörig personal med certifikat för Heta Arbeten.
- Alla arbeten skall utföras efter samråd med av hyresvärden utsedd kontaktperson.

## § 11 FÖRSÄKRING

Hyresvärden innehar sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring skall omfatta skada orsakad av tredje man.

## § 12 ÖVER-OCH UPPLÅTELSE AV NYTTJANDERÄTT M.M

Hyresgästen äger inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen och/eller verksamheten som bedrivs i Lokalen till tredje man eller att låta inteckna och/eller pantsätta densamma. Med överlåtelse enligt föregående mening skall likställas en övergång av majoriteten av aktierna eller andra ägarandelar i Hyresgästen, eller annan andel i Hyresgästen som kan anses vara av kontrollerande karaktär.

Hyresgästen äger inte heller utan Hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att upplåta Lokalen i andra hand eller medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i Lokalen. För det fall Hyresgästen erhåller tillstånd till andrahandsuthyrning är Hyresgästen medveten om att andrahandshyresgäst genom sitt avtal med Hyresgästen ej förvärvar någon självständig rätt till hyresrätten. Hyresgästen åtager sig att informera andrahandshyresgästen därom.

Det är av synnerligen stor vikt för Hyresvärden att Hyresgästen iakttar sina skyldigheter i enlighet med § 10 enligt ovan. Om Hyresgästen underlåter detta äger Hyresvärden åberopa att sådan underlåtenhet utgör förverkandegrund.

### § 13 MERVÄRDESKATT

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

### § 14 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande har Hyresgästen att tömma Hyresobjektet och bortforsla denne tillhörig egendom samt återställa Hyresobjektet i godtagbart skick. Vid avvikelser åligger det Hyresgästen att ombesörja och bekosta återställandet. Egendom som inte avlägsnats senast på avflyttningsdagen äger Hyresvärden rätt att överta utan lösen. I samband med avflyttning skall parterna gemensamt besiktiga Hyresobjektet samt upprätta besiktningsprotokoll. Vid avflyttning skall Hyresobjektet lämnas i väl avstädat skick.

Samtliga nycklar till Hyresobjektet samt till fastigheten i övrigt skall återlämnas till Hyresvärden. För det fall nycklar saknas till Hyresobjektet äger Hyresvärden rätt till ersättning av Hyresgästen för de kostnader som kan uppkomma vid utbyte av Hyresobjektets låssystem.

### § 15 ÄNDRING AV AVTALET

Ändringar och tillägg enligt detta hyresavtal skall avfattas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

-----

Ort: Finspång Datum 2019-04-29

Amasten Finspång Bostad 2 AB

Ort: Finspång Datum: 2019-04-29

Finspång Kommun

-----

Mikael Rånes

Namnförtydligande

-----

Anders Axelsson, Ulrika Jeansson

Namnförtydligande



Sammanställning	Objektstyp	Adress	Hyresgäst 1	Periodbelopp	Objektsarea	Ny månadshyra efter åtgärd	Ny årshyra	Snitthyra	RH-hyra
55201-0001	2 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	5 082	60	Tillgänglighetsanpassat badrum	72 384	1 206	1 137
55201-0002	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 503	51	Tillgänglighetsanpassat badrum	65 436	1 283	1 186
55201-0003	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 503	51	Totalrenovering	74 760	1 466	1 355
55201-0004	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 503	51	Tillgänglighetsanpassat badrum	65 436	1 283	1 186
55201-0005	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 503	51	Tillgänglighetsanpassat badrum	65 436	1 283	1 186
55201-0006	2 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	5 582	65	Tillgänglighetsanpassat badrum	78 384	1 206	1 175
55201-0007	2 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	5 031	59	Totalrenovering	85 440	1 448	1 355
55201-0008	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 593	50	Tillgänglighetsanpassat badrum	66 516	1 330	1 219
55201-0009	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 348	50	Tillgänglighetsanpassat badrum	63 576	1 272	1 165
55201-0010	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 432	50	Tillgänglighetsanpassat badrum	64 584	1 292	1 184
55201-0011	1 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	4 348	50	Tillgänglighetsanpassat badrum	63 576	1 272	1 165
55201-0012	2 rok	Profilvägen 5	Finspångs Kommun	5 334	65	Tillgänglighetsanpassat badrum	75 408	1 160	1 131

Summa

840 936



## ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga nr 3

Hyresavtalsnr;

55201-1004

Sid 1 (2)

Parter	Namn	Kontaktperson	Tel nr
Hyresvärd	Amasten Finspång Bostad 2 AB		010-17 89 700
Hyresgäst	Finspång Kommun		

Förklaring:

**REPARATION/UTBYTE:**

Lagning och byte av skadad eller defekt del eller installation mot ny eller begagnad.

**UNDERHÅLL/TILLSYN:**

Åtgärd att hålla byggnadsdelar, installationer, maskiner etc. i funktionsdugligt skick.  
 Kontrollera att byggnader, installationer och maskiner fungerar tillfredsställande.  
 Förbrukningsmaterial samt i förekommande fall serviceavtal med entreprenörer och leverantörer ingår,  
 däremot inte värdehöjande åtgärder.

**ANSVARSFÖRDELNING (HV = Hyresvärd. HG = Hyresgäst)**

Vid åverkan står dock alltid HG kostnaden

SPECIFIKATION	Rep & utbyte bekostas av		U-håll & tillsyn bekostas av		ANMÄRKNING
	HV	HG	HV	HG	

**MARK**

Parkering, gångbanor, kantsten	X		X		
Gräsytor, planteringar	X		X		

**STOMME YTTRE**

Yttertak, skärmtak	X		X		
Fasader	X		X		
Dörrar, fönster, portar	X		X		
Glas i dörrar, fönster och portar	X		X		
Dörrautomatik	X		X		
Lås med tillbehör		X		X	HV tillhandahåller detta vid inflyttning
Låscylindrar		X		X	
Dörrstängare	X		X		
Skyltar för verksamheten		X		X	

**STOMME INRE, verksamheten**

Undertak	X		X		
Fasta innerväggar inkl dörrar och fönster	X		X		
Glas i dörrar o fönster	X		X		
Hyresgäst Anpassning		X		X	
Golv, yttskikt	X		X		Underhållsplan tas fram vid förlängning av avtal
Invändig målning		X		X	Underhållsplan tas fram vid förlängning av avtal

**VÄRMEANLÄGGNING**

Radiatorer, befintliga	X		X		
------------------------	---	--	---	--	--

**VENTILATIONSANLÄGGNING**

Ventilationsaggregat inkl kanaler	X		X		
Filter	X		X		
Styr- och reglerutrustning	X		X		

**VATTEN & AVLOPP**

Varmvattenberedare	X		X		
Avloppsledningar med vatten- lås & brunnar	X			X	HG rensar vattenlås och golvbrunnar självt
Kall- och varmvattenledningar	X		X		
Kall- och varmvattensarmatur	X			X	
Pumpar	X		X		
Tvättställ och WC stolar inkl vattenlås	X			X	
Diskbänkar	X			X	HG rensar vattenlås och golvbrunnar självt
Fettavskiare i mark					Finns ej tillhörande lokalen.
Brandposter					Finns ej tillhörande lokalen.
Spolslangar inne/ute		X		X	

**ELANLÄGGNING**

Starkströmsledningar och uttagsdon	X		X		
<b>Armaturer</b>					
Allmänbelysning	X			X	HG står för byte av ljuskälla och glimtändare
Nödbelysning	X		X		
Parkeringsbelysning	X		X		
Fasadbelysning	X		X		
Skyltbelysning i verksamheten		X		X	
Lysrör, glimtändare, glödlampor		X		X	
Anlutning av verksamhetens maskiner och utrustning					Finns ej tillhörande lokalen.
Anmärkning vid elrevision		X		X	För el till utrustning i verksamheten

**TELETEKNISK ANLÄGGNING**

Rikstelefon					Finns ej tillhörande lokalen.
Utrustning för dataöverföring		X		X	

**ÖVERVAKNINGS- OCH INDIKERINGSANLÄGGNING**

Inbrotts-, överfallsalarm o kamera		X		X	
Nödsignal från handikapp WC, hiss, vilrum	X			X	HG står för tillsyn, ej underhåll
Signal- och ellåsanläggning, porttelefon		X		X	
Driftalarm fastighet	X		X		

**LJUD- OCH BILDÖVERFÖRINGSANLÄGGNING**

Centralantenn	X		X		
Parabol		X		X	
Musikanläggning, högtalare, förstärkare		X		X	
ITV-anläggning		X		X	

**INREDNING & UTRUSTNING (ej i detalj utan som exempel)**

In- och utgångsgrindar, räcken	X			X	
Kontorsinredning		X		X	
Persienner och markiser		X		X	
Vitvaror	X			X	
Köksutrustning gemensamt, kök		X		X	

**RENHÅLLNING & RENGÖRING**

Lokalvård, inre inkl undertak				X	
Yttre gårdsytor, gångbanor, P-platser	X		X		
Fasadrengöring mindre, tex affischer m.m				X	
Fasadrengöring större			X		
Fönsterputs				X	HG ansvarar både in- och utvändigt
Gräsytor, planteringar			X		
Gräsklippning, rensing, luckring			X		
Snörening, sandning			X		
Sophämtning				X	

**BRANDSKYDD**

Brandlarm inkl besiktning	X		X		
Sprinkler	X		X		
Brandsläckare i teknikutrymmen	X		X		
Brandsläckare i verksamhet		X		X	
Nödbelysning	X		X		

**ÖVRIGT OM BESIKTNINGAR:**

HV bekostar besiktningar och eventuella åtgärder som är fastighetsrelaterade, så som fastighetens elinstallationer, brandlarm och obligatorisk ventilationskontroll.

HG bekostar besiktningar och eventuella åtgärder som är verksamhetsspecifik exempelvis objektspecifika elinstallationer, kylbesiktningar och besiktningar utförda av kommunens miljö- och hälsokontor.