

**HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL**

2010-02-17

Sida 1/4  
Nr 3-116-337-8

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	LERSTENEN FASTIGHETS AB STORGATAN 28 D, 903 21 UMEÅ		Organisationsnr 556228-2292	
Hyresgäst(er)	Umeå Teknikresurs ideell Förening Fabriksgatan 8, 903 31 UMEÅ		Personnr/orgnr 802449-0347	
			Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun Umeå	Fastighetsbeteckning VAJAN 16		
	Gata Fabriksg 8 903 32 Umeå	Trappor/hus KV	Lägenhet 337	
	Aviseringsadress			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m <sup>2</sup>	Kontorsarea i plan m <sup>2</sup>	Lagerarea i plan m <sup>2</sup>	Övrig area plan m <sup>2</sup> kv 90
	Totalt ca m <sup>2</sup> 90			
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). <span style="float: right;">Bilaga 1</span>			
	Tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/>	Plats för skylt <input type="checkbox"/>	Plats för skyltskåp/ automat <input type="checkbox"/>	Parkerings- plats(er) för bil(ar) <input type="checkbox"/>
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning		<input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning	Bilaga
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Ledningar för data kommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Hyrestid	Från och med den 2010-04-01	Till och med den 2011-03-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst <u>3</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång  i annat fall är kontraktet förlängt med <u>12</u> månader för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålles <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>			
Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.			Sign  Sign	

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 2/4

Nr 3-116-337-8

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 55 200	per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
VA-kostnad för	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Kyla/Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																		
Trapp-städning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																		
Emballage och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>				<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																	
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																		
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																		
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																		
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> enl bil			Bilaga															
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ersättning här för erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga															
Mervärdesskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>																		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på		Bankgiro nr 5652-7385	PlusGiro nr															
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.																		
Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.			Sign	Sign															

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p><b>Oförutsedda kostnader</b></p>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är _____ procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.</p>	
<p><b>Underhåll m m</b></p>	<p>Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll <input type="checkbox"/> av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning</p>	<p>Dock att hyresgästen svarar för <input type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> Bilaga</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</p>	<p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skäligen tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p>
	<p><input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga <input type="checkbox"/> Bilaga</p>	
<p><b>Skötsel och drift</b></p>	<p>Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.</p> <p>Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden.</p> <p>Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.</p>	
<p><b>Revisionsbesiktningar</b></p>	<p>Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>	
<p><b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b></p>	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.</p>	
<p><b>Byggvarudeklarationer</b></p>	<p>Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.</p>	
<p><b>PBL-avgifter</b></p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p>	
<p><b>Nedsättning av hyra</b></p>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna <input type="checkbox"/> eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. <input type="checkbox"/> Bilaga</p>	
<p><b>Myndighetskrav m m</b></p>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>	<p>att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>
<p>Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.</p>		<p>Sign <input type="text"/> Sign <input type="text"/></p>

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

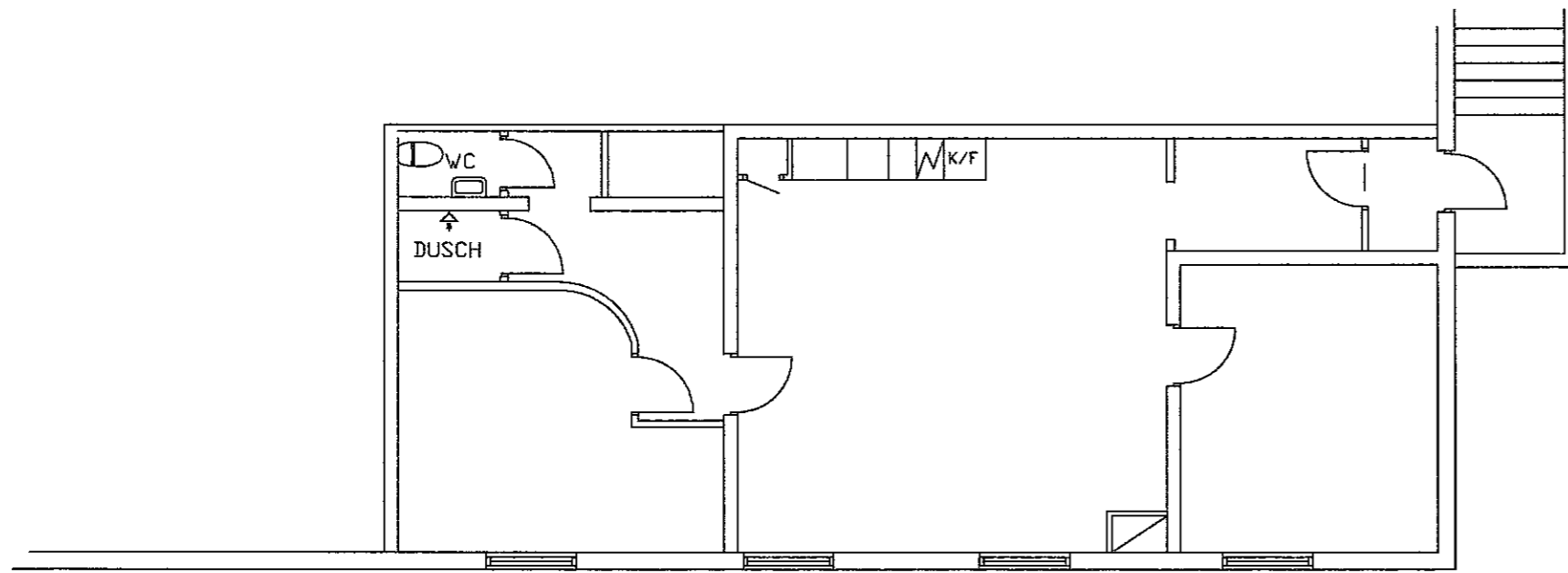
Sida 4/4

Nr 3-116-337-8

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p><b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</b></p>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden  <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar  <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>		
<p><b>Låsanordningar</b></p>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldsnyckelsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>		
<p><b>Force majeure</b></p>	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
<p><b>Säkerhet</b></p>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> Borgen <input type="checkbox"/> Bankgaranti <input type="checkbox"/> länmnas senast den</p>		<p>Bilaga</p>
<p><b>Särskilda bestämmelser</b></p>	<p>Parterna är överens om att hyran justeras årligen enligt KPI, dock kommer hyran inte att sänkas under ursprungshyran om 55 200 kr per år.</p>		<p>Bilaga</p>
<p><b>Underskrift</b></p>	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p>		
<p><b>Underskrift</b></p>	<p>Ort/datum</p>	<p>Ort/datum</p>	
	<p>Hyresvärd</p>	<p>Hyresgäst</p>	<p>Personnr/orgnr 802449-0347</p>
	<p>LERSTENEN FASTIGHETS AB Lars Sällström</p>	<p>Hyresgäst</p>	<p>Personnr/orgnr</p>
<p><b>Överens- kommelse om avflyttning</b></p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p>		
	<p>Ort/datum</p>	<p>Ort/datum</p>	
	<p>Hyresvärd</p>	<p>Hyresgäst</p>	
<p><b>Överlåtelse</b></p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr o m den på</p>		
	<p>Frånträdande hyresgäst</p>	<p>Tillträdande hyresgäst</p>	<p>Personnr/orgnr</p>
<p><b>Ovanstående- överlåtelse godkännes</b></p>	<p>Ort/datum</p>	<p>Hyresvärd</p>	
<p>Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.</p>			<p>Sign</p>
			<p>Sign</p>

FABRIKSGATAN 8B



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
VAJAN 16				
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM		ANSVARIG		
PLAN				
SKALA 1:100		NUMMER A1		BET