

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Diös Kraften Fastighets AB		Personnr/orgnr: 559079-5257			
2. Hyresgäst	Namn: Region Västerbotten		Personnr/orgnr: 232100-0222			
	Aviseringsadress: Ridvägen 5, 903 25 Umeå					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Umeå		Fastighetsbeteckning: Skvadronen 2			
	Gata: Ridvägen 5, 903 25 Umeå		Trappor/hus: 1	Lokalens nr: 2126		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontorsverksamhet					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-03-01		Till och med den: 2027-02-28			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kontors- verksamhet		750			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 1, 1A, 1B		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> _____
9. Inredning	Lokalen uthyrs					
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			Bilaga:		
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga: 5		
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga:		
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden		<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen			
	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.					
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			Bilaga:		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga: 5
13. Hyra	Kronor 1 185 000 per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation Betalning: El <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. VA <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Värme <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Varmvatten <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Kyla <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 5 Bilaga: 5 Bilaga: 5 Bilaga: 5 Bilaga: Bilaga: 5
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	
18. Avfalls-hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input checked="" type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga: 5
19. Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>17</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

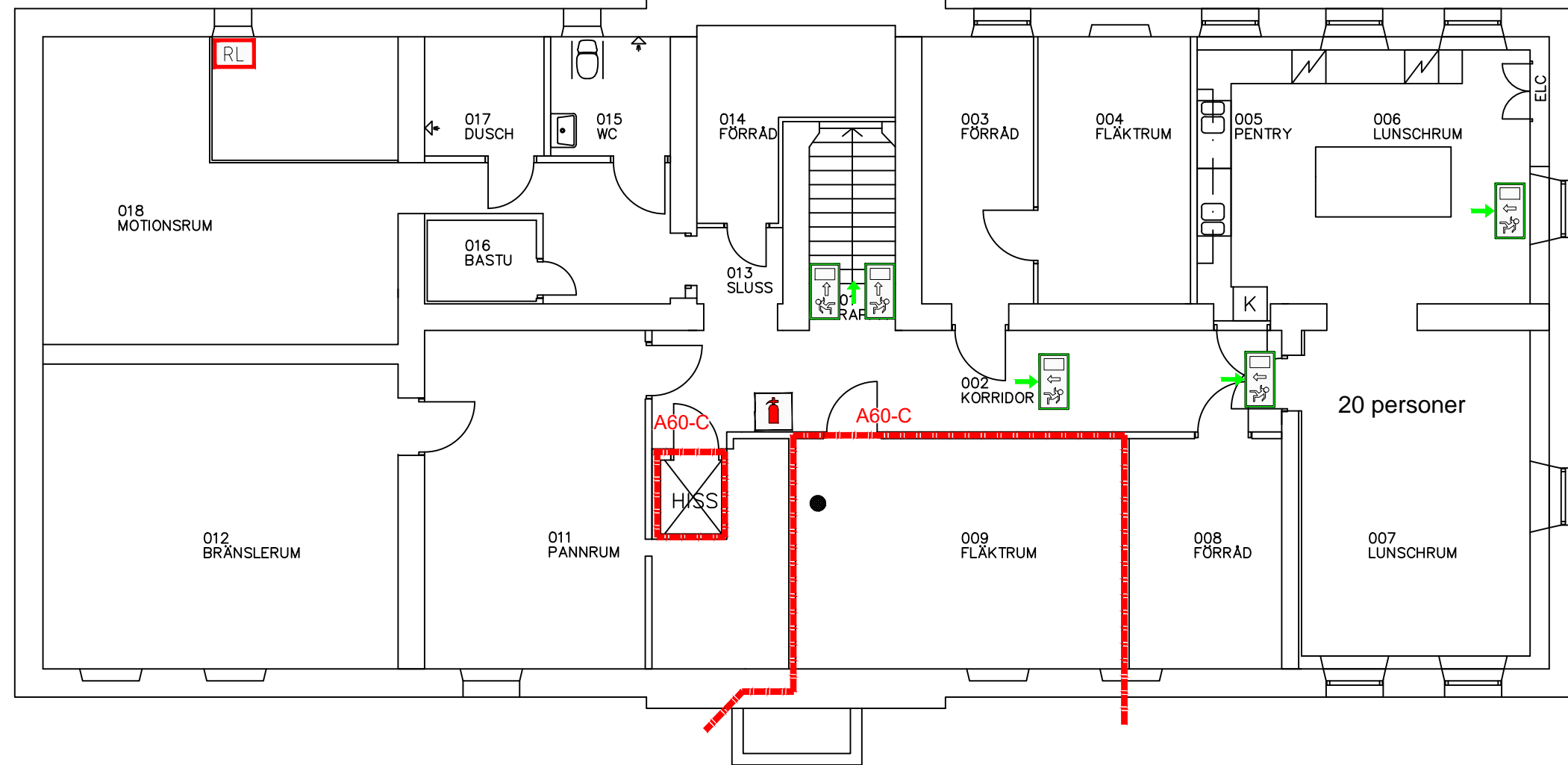
21. Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 690-9055
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.		
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.		
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:	
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.		
	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.	Bilaga:	
	<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga:	
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4	
30. Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.		
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.	Bilaga:	
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:	
Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.				
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.		Bilaga:	
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bångar och foder.			
35. Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.			
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:	
Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.			
38. Hantering av personuppgifter	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga:	
39. Särskilda bestämmelser	Planskiss		Bilaga: 1, 1A, 1B	
	Indexklausul		Bilaga: 2	
	Fastighetsskatt		Bilaga: 3	
	Brandskyddsklausul		Bilaga: 4	
	Särskilda bestämmelser		Bilaga: 5	
	Lokalbeskrivning		Bilaga: 6	
Bilaga:				
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Umeå 2022-02-		Ort/datum: Umeå 2022-02-	
	Hyresvärdens namn: Diös Kraften Fastighets AB		Hyresgästens namn: Region Västerbotten	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Göran Fonzén Knut Rost		Namnförtydligande: Anna Sjödin	

Bilaga 1



Förklaringar

-  Brandcellsgräns EI 60
-  Utrymningsriktning
-  Efterlysande markering
-  Handbrandsläckare
-  Röklucka
-  Dörrstängare

BET	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

RELATIONSHANDLING

Diös

FASTIGHET SKVADRONEN 2

STAD UMEÅ

PROJEKTNAMN

FIRE SAFETY NORDIC

Vxl: 010-33 00 323 info@fsn.se www.fsn.se

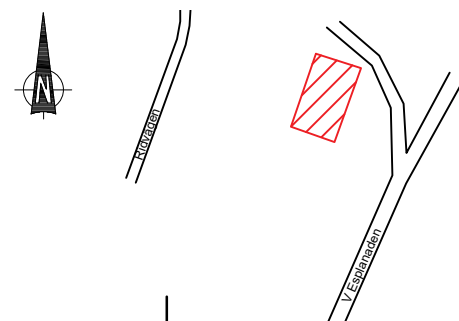
FORETAG Fire Safety Nordic AB

PROJEKTNUMMER 11462 PROJEKTANSVARIG T Olofsson HANDLÄGGARE S Zetterström

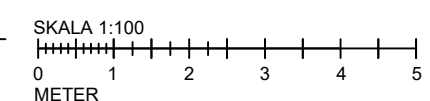
DATUM 2020-10-08 RITAD AV S Zetterström GRANSKARE E Ahman

BRANDRITNING SKVADRONEN 2 PLAN 1 (KÄLLARE)

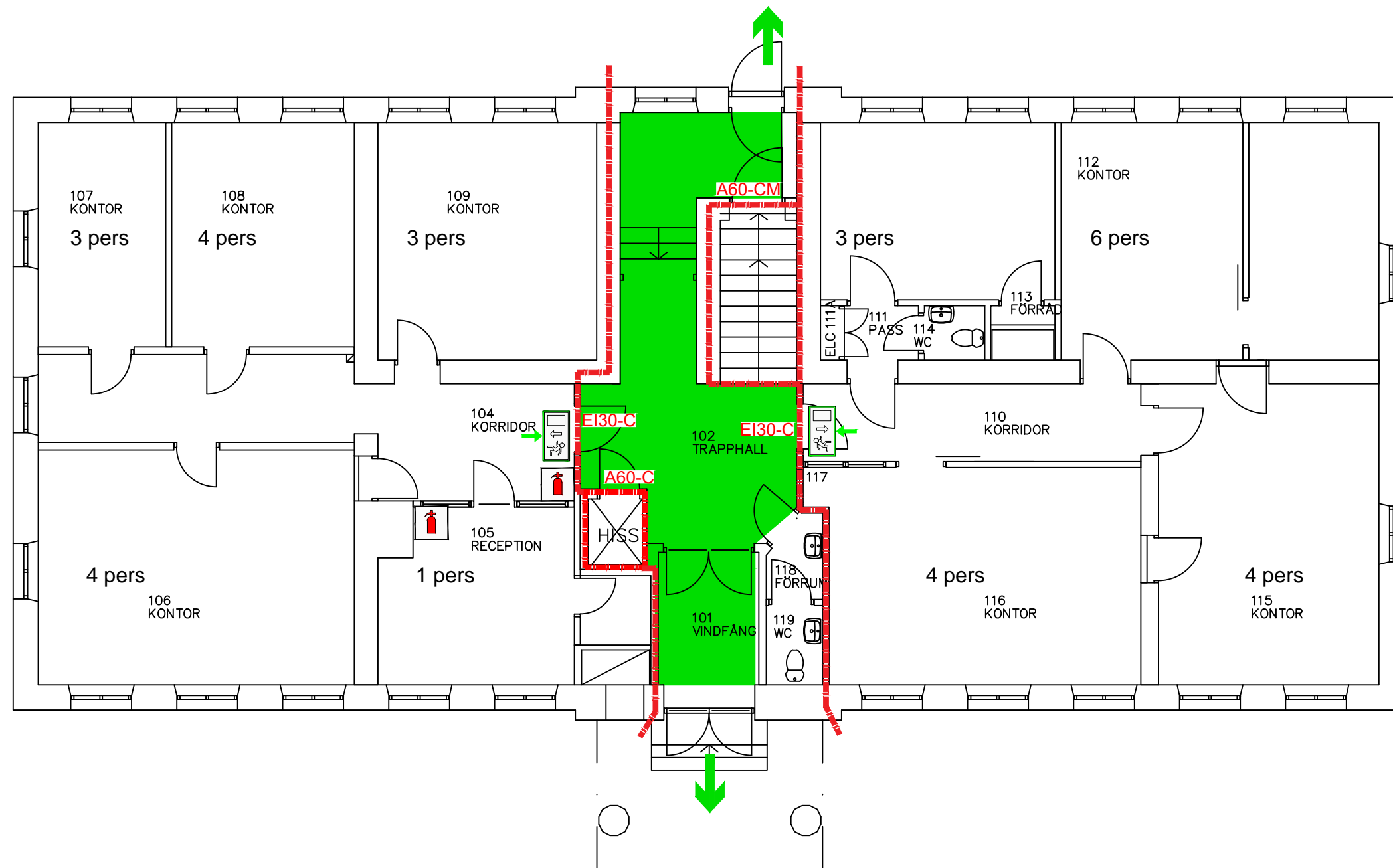
SKALA	RITNINGNUMMER	BET
A3 1:100	313001-B40-1-0100	










313001-B40-P04
313001-B40-P03
313001-B40-P02
313001-B40-P01



Bilaga 1A



Förklaringar

-  Brandcellsgräns EI 60
-  Utrymningsriktning
-  Utrymningsväg
-  Efterlysande markering
-  Handbrandsläckare
-  Dörrstängare
-  Magnethållare

BET	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

RELATIONSHANDLING

Diös

FASTIGHET SKVADRONEN 2

STAD UMEÅ

PROJEKTNAMN

FIRE SAFETY NORDIC

Vxl: 010-33 00 323 info@fsn.se www.fsn.se

FORETAG

Fire Safety Nordic AB

PROJEKTNUMMER 11462 PROJEKTANSVARIG T Olofsson HANDLÄGGARE S Zetterström

DATUM 2020-10-08 RITAD AV S Zetterström GRANSKARE E Ahman

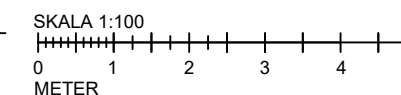
BRANDRITNING

SKVADRONEN 2

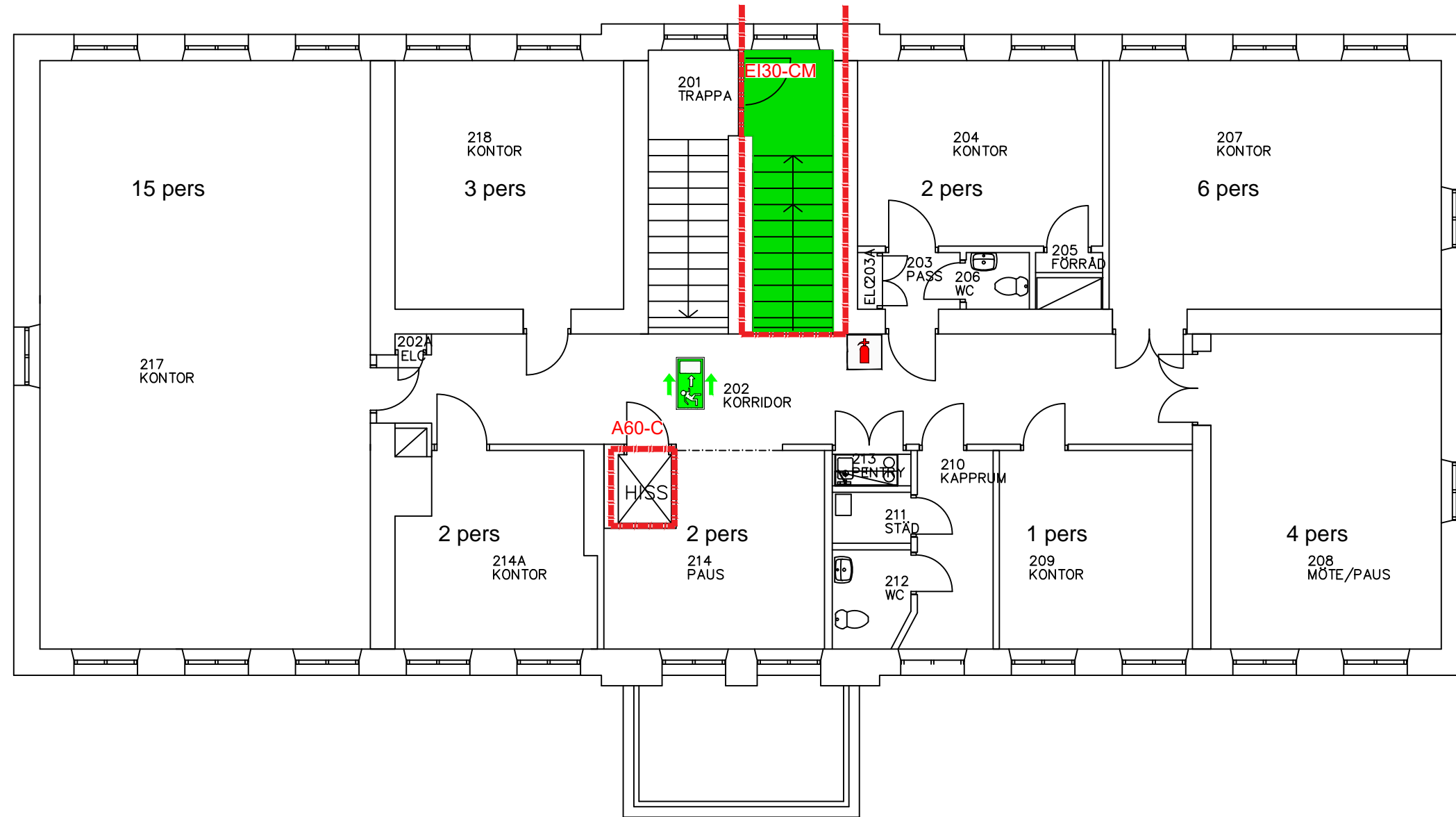
PLAN 2 (BOTTENVÄNING)

SKALA A3 1:100 RITNINGNUMMER 313001-B40-1-0200 BET







313001-B40-P04
313001-B40-P03
313001-B40-P02
313001-B40-P01



Bilaga 1B



Förklaringar

-  Brandcellsgräns EI 60
-  Utrymningsväg
-  Genomlyst markering
-  Handbrandsläckare
-  Dörrstängare
-  Magnethållare

BET	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

RELATIONSHANDLING

Diös

FASTIGHET SKVADRONEN 2

STAD UMEÅ

PROJEKTNAMN

FIRE SAFETY NORDIC

Vxl: 010-33 00 323 info@fsn.se www.fsn.se

FORETAG

Fire Safety Nordic AB

PROJEKTNUMMER 11462 PROJEKTANSVARIG T Olofsson HANDLÄGGARE S Zetterström

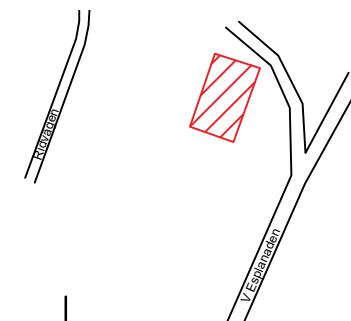
DATUM 2020-10-08 RITAD AV S Zetterström GRANSKARE E Ahman

BRANDRITNING

SKVADRONEN 2

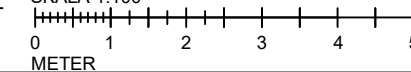
PLAN 3 (1 TR)

SKALA	RITNINGNUMMER	BET
A3 1:100	313001-B40-1-0300	



313001-B40-P04
313001-B40-P03
313001-B40-P02
313001-B40-P01

SKALA 1:100



Avser	Hyreskontrakt nr: 313001-2126	Fastighetsbeteckning: Skvadronen 2
Hyresvärd	Namn: Diös Kraften Fastighets AB	Personnr/orgnr: 559079-5257
Hyresgäst	Namn: Region Västerbotten	Personnr/orgnr: 232100-0222
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>1 185 000</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2021</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Umeå 2022-02-	Ort/datum: Umeå 2022-02-
	Hyresvärd: Diös Kraften Fastighets AB	Hyresgäst: Region Västerbotten
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Göran Fonzén Knut Rost	Namnförtydligande: Anna Sjödin

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 313001-2126	Fastighetsbeteckning: Skvadronen 2
Hyresvärd	Namn: Diös Kraften Fastighets AB	Personnr/orgnr: 559079-5257
Hyresgäst	Namn: Region Västerbotten	Personnr/orgnr: 232100-0222
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>17</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>55 962</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Hyresgästens yta i förhållande till fastighetens uthyrningsbara ytor</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Umeå 2022-02-	Ort/datum: Umeå 2022-02-
	Hyresvärdens namn: Diös Kraften Fastighets AB	Hyresgästens namn: Region Västerbotten
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Göran Fonzén Knut Rost	Namnförtydligande: Anna Sjödin

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

Avser	Hyreskontrakt nr: 313001-2126	Fastighetsbeteckning: Skvadronen 2
Hyresvärd	Namn: Diös Kraften Fastighets AB	Personnr/orgnr: 559079-5257
Hyresgäst	Namn: Region Västerbotten	Personnr/orgnr: 232100-0222
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga:</p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <p>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</p> <p>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</p> <p>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Umeå 2022-02-	Ort/datum: Umeå 2022-02-
	Hyresvärdens namn: Diös Kraften Fastighets AB	Hyresgästens namn: Region Västerbotten
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Göran Fonzén Knut Rost	Namnförtydligande: Anna Sjödin

1. TOLKNINGSORDNING

I den mån avvikelser eller motsättningar föreligger mellan innehållet i hyreskontraktet skall följande tolkningsordning gälla:

Särskilda bestämmelser
Huvudkontrakt
Ritningar
Lokalbeskrivning

Avtal mellan parterna om ändringar eller tillägg i ovanstående handlingar som tillkommer efter undertecknandet av huvudkontraktet betraktas som komplement. Vid motstridigheter gäller komplementshandlingen.

2. LOKALENS SKICK OCH STANDARD

Hyresvärden ska inför hyrestidens början ombesörja och bekosta projektering, anpassning, iordningställande och utrustning av lokalerna i enlighet med vad som framgår av huvudkontraktet med tillhörande bilagor.

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, nyttja någon annan del av fastigheten än den yta som är angiven i huvudkontraktet. Det innebär att eventuell exponering, lagring eller annan användning som inte kunnat förutses vid avtalets tecknande, måste ske inom den förhyrda ytan.

3. HYRESUPPRÄKNING

I första hand skall hyran indexeras på det sätt som anges i bilaga 2. För det fall indexeringen inte medför en höjning om en och en halv (1,5) procent i förhållande till föregående årshyra skall hyran höjas enligt nedan.

Hyran skall varje kalenderår höjas med en och en halv (1,5) procent. Vid uppräknings skall den procentuella höjningen baseras på föregående årshyra. Hyreshöjningen sker alltid fr.o.m. den 1 januari

4. UPPVÄRMNINGSKOSTNAD

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala ersättning för lokalens uppvärmning samt varmvatten med 45 000 kronor per år. Kostnaden debiteras för 750 kvadratmeter. Uppvärmningskostnaden skall indexregleras i enlighet med punkten, indexering driftkostnader, i denna bilaga.

Signaturer:

--	--	--

5. ELKOSTNAD

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala ersättning för lokalens andel av fastighetens kostnader för elström. Kostnaden debiteras med 60 000 kronor per år. Elkostnaden skall indexregleras i enlighet med punkten, indexering driftkostnader, i denna bilaga.

6. VATTEN- OCH AVLOPPSKOSTNAD

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala ersättning för vatten och avlopp med 7 500 kronor per år. Beloppet skall i sin helhet indexeras på det sätt som anges i bilaga 2.

7. VENTILATION

Ventilationsanläggningen är dimensionerad under normal kontorstid enligt ritningsbilaga 1, 1A, 1B. Om Hyresgästen utökar sin verksamhet, ändrar layout eller bygger om så att fler personer än ovanstående antal personer vistas i lokalerna ombesörjer och bekostar Hyresgästen att ventilationsanläggningen anpassas. Drift, skötsel och återinvestering av eventuell processventilation åvilar Hyresgästen.

Extra debitering sker om Hyresgästen begär förlängd driftstid.

8. INDEXERING DRIFTKOSTNADER

Kostnaden skall till 100 % regleras i enlighet med Statistiska Centralbyråns index 04.5 El och Bränsle.

Under hyrestiden ska tillägg med hänsyn till förändringar i Statistiska Centralbyråns index 04.5 El och Bränsle utgå med en viss procent av kostnaden. Index talet för oktober månad år 2021 utgör bastalet. Skulle index talet någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed index talet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid kostnadsförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och index talet för respektive oktober månad.

9. DRIFTTIDER VENTILATIONSANLÄGGNING

Ventilationsanläggningen är driftsatt på vardagar mellan 07.00-18.00.

10. STÖRNINGAR

Ersättning och/eller nedsättning av hyra ska inte utgå på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, kylning av luft, ventilation, el, telekommunikation, hissar eller för störningar uppkomna på grund av byggnationer i rubricerad fastighet eller i kringliggande fastigheter.

Signaturer:

--	--	--

11. AVFALLSHANTERING

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för sophantering med 15 000 kronor per år. Beloppet skall i sin helhet indexeras på det sätt som anges i bilaga 2.

Hyresvärden tillhandahåller miljörum inom fastigheten. Hyresgästen utför och bekostar själv transporten till fastighetens miljörum. Hyresgästen ska verka för trivsel och renlighet inom fastigheten och dess allmänna utrymmen. Bl.a. gäller att uppläggning av material inte får ske utanför de av Hyresgästen förhyrda lokalerna. Sker sådan uppläggning ändå äger Hyresvärden, efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, rätt att bortforsla detta på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen får endast kasta avfall som kan härledas till de aktuella fraktioner som finns i miljörummet. Eventuellt övrigt avfall ska hyresgästen själv ombesörja transport till extern återvinningsstation. Uppstår kostnader på grund av att regler för sophantering inte efterföljs, har Hyresvärden rätt att fördela kostnaden på samtliga lokalhyresgäster i förhållande till förhyrd yta.

12. TILLTRÄDESDAGEN

Om tillträdesdagen förskjuts skall Hyreskontraktet förskjutas i sin helhet. Detta dokumenteras i en överenskommelse där de nya kontraktstiderna framgår, denna överenskommelse upprättas av Hyresvärden i två exemplar som sedan signeras av båda parterna innan tillträdet.

Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, nödvändiga injusteringsarbeten av ventilation m.m. som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten.

13. ANSVAR

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som orsakas hyresvärden inom ramen för hyresgästens verksamhet. Ersättningskyldigheten inkluderar – men är inte begränsad till – skador orsakade av anställda, besökare, kunder, annan som Hyresgästen inrymt i lokalen, anlidade uppdragstagare, den som för Hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten, och omfattar även skador på fastigheten och eventuell mark, såsom skador på portar, staket, pelare, stolpar och dylikt vid fastighetens in- och utfarter.

Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

Signaturer:

--	--	--

14. UNDERHÅLL

Hyresvärden svarar för underhåll av de fasta installationer typ värme, VA och ventilation, som byggnaden är försedd med vid Hyresgästens tillträde till lokalerna. Hyresvärden svarar även för utvändigt underhåll av byggnaden.

Hyresgästen svarar för allt inre underhåll av lokalerna. Hyresgästens underhållsansvar för ytskikt och inredning omfattar såväl tillsyn, skötsel, reparation och underhåll. Det gäller all inredning och byggnadstillbehör i lokalen, både sådant som är särskilt anpassat för Hyresgästens verksamhet och sådant som fanns i lokalen vid Hyresgästens tillträde och inte är särskilt anpassat för Hyresgästens verksamhet.

Eventuella i lokalen befintliga larm, passagesystem och dörrcylindrar kan nyttjas av Hyresgästen som då ombesörjer och bekostar drift, underhåll och utbyte av dessa. Hyresvärden ansvarar ej för förkomna nycklar eller installationernas funktion.

15. FÖRDELNING AV UNDERHÅLLSANSVAR OCH INVESTERINGAR

Med parts ansvar avses parts skyldighet att utföra, kontrollera och bekosta den aktuella driftåtgärden eller underhållsåtgärden samt eventuell återanskaffning.

BYGGDEL, UTRUSTNING, ETC				ANMÄRKNING
<i>Markera ägar- och underhållsansvar</i>	Ägare	Tillsyn, skötsel, löpande underhåll, test, myndighets- besiktning	Utbyte	<i>Vid åverkan ansvarar hg för utbyte.</i>
FASTIGHET				
Fasadskyltar	HG	HG	HG	
Solavskärmning invändigt	HG	HG	HG	
Dörrar, portar, entrépartier till lokal	HV	HG	HV	
Automatik till dörrar och portar	HV	HG	HV	
Fönster	HV	HG	HV	
Inre solskydd inkl. persienner	HV	HG	HG	
LÅS, LARM, ÖVERVAKNING				
Inbrottslarm, överfallslarm	HG	HG	HG	Installation delges HV
Nödsignals utrustning, RWC, vilrum	HV	HG	HV	
Övervakningskameror	HG	HG	HG	Installation delges HV
Dörrar, vikväggar inklusive låsanordning	HV	HG	HV	Till och i förhyrd yta inkl. låsanordning
Låssystem (innerdörrar)	HG	HG	HG	Ex: motorlås, kodlås, elslutbleck, cylindrar, låskistor, trycken
Nyckelhantering (innerdörrar)	HG	HG	HG	

Signaturer:

--	--	--

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

TELE, TV, DATA M.M.				
Porttelefon (egen)	HV	HG	HG	
Antenner/paraboler	HG	HG	HG	
Dataskommunikation, serverrum	HG	HG	HG	HV äger rum. HG äger utr. och är driftansv.
Integreringsutrustning,	HG	HG	HG	
Switchar, hubbar, router mm	HG	HG	HG	
UPS	HG	HG	HG	
Trådbunden telefoni, kabelnät och uttagspunkter	HG	HG	HG	
Datanätverk	HG	HG	HG	
BELYSNING, ELANLÄGGNINGAR				
Skyttbelysning	HG	HG	HG	Inkl. säkring, matning av el
Fast allmänbelysning inne	HV	HG	HG	Inkl. byte av ljuskällor
Fast platsbelysning i kök/paus	HV	HG	HG	Inkl. byte av ljuskällor och tekniska reservdelar
Fast platsbelysning i våtrum	HV	HG	HG	Inkl. byte av ljuskällor och tekniska reservdelar
Miljöarmaturer	HG	HG	HG	Inkl. byte av ljuskällor och tekniska reservdelar
Arbetsplatsbelysning lös	HG	HG	HG	Inkl. byte av ljuskällor och tekniska reservdelar
Säkringar	HV	HG	HG	
Eluttag	HV	HG	HV	
Elcentraler i lokalen, regelbunden test av jordfelsbrytare	HV	HG	HV	
Nödbelysning	HV	HG	HV	

Signaturer:

--	--	--

FÖRHYRD LOKAL				
Golvbeläggning	HV	HG	HG	Erforderligt underhåll för respektive golvmaterial
Ytskikt, väggar	HV	HG	HG	
Undertak	HV	HG	HG	
Lös inredning, möbler	HG	HG	HG	
Vitvaror / köksmaskiner (fast / lös)	HV	HG	HG	Erforderligt underhåll inkl. reservdelar
Pentryinredning	HV	HG	HG	
Hyllinredning/skåp	HG	HG	HG	
Specifik utr./ processutrustning	HG	HG	HG	
Andra skyltar än för brandskydd	HG	HG	HG	
VVS, VENTILATION				
Ventilation	HV	HV	HV	Driftstid 07:00-18:00 vardagar
Ventilationsdon	HV	HG	HV	
Golvbrunnar och vattenlås	HV	HG	HV	
Sanitetsgods, tappkranar, termostatblandare	HV	HG	HV	
Specifik kyllosning, verksamhetsanknutna	HG	HG	HG	Ex: Splittrar

16. SNÖRÖJNING

Hyresvärden ombesörjer maskinell snöröjning av de stora ytorna kring fastigheten och Hyresgästen ombesörjer snöröjning vid den egna entrén och porten.

17. ANDRAHANDSUTHYRNING, ÖVERLÅTELSE AV LOKALEN, PANTSÄTTNING SAMT ÄNDRING AV VERKSAMHET

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta hela eller delar av lokalen i andrahand eller ändra verksamheten utan att dessförinnan vid varje tillfälle ha inhämtat hyresvärdens eller hyresnämndens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta sina rättigheter enligt hyreskontraktet utan Hyresvärdens eller Hyresnämndens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta eller säkerhets överlåta hyresrätten till lokalen av vad skäl det må vara.

18. ÄNDRING AV KONTRAKTSVILLKOR

Ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt skall vara skriftliga och undertecknade av båda parterna för att vara gällande.

Signaturer:

--	--	--

19. ÅTERSTÄLLANDE AV LOKALEN VID AVFLYTTNING

Hyresgästen skall, såvida ej annat överenskommits, vid avflyttning på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord (inkl. fönsterputs), golv skall vara behandlat utifrån krav på golvvård för resp. golv, medtaga och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande även om de anskaffats av Hyresgästen. Inredning och utrustning som Hyresgästen fogar till lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskilt vederlag.

Om Hyresvärden så begär ska Hyresgästen innan avflyttningen ta bort datakablage eller annan ledningsdragnings som installerats av Hyresgästen och som Hyresvärden inte önskar ha kvar. Efter borttagning av sådant kablage ska Hyresgästen ställa iordning ytskikten så att lokalen utan extra renoveringsåtgärder kan hyras ut på nytt.

Om Hyresgästen lämnar egendom i lokalen och inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det Hyresgästen lämnat lokalen har avhämtat egendomen, tillfaller den Hyresvärden utan lösen. Hyresvärden har rätt att genast bortforsla sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i lokalen som utförts av Hyresgästen.

20. FULLSTÄNDIG REGLERING

Detta hyreskontrakt utgör Hyresvärdens och Hyresgästens fullständiga reglering av hyresförhållandet som är föremålet för detta hyreskontrakt och ersätter alla eventuellt tidigare skriftliga eller muntliga avtal mellan Hyresvärden eller Hyresgästen såväl som åtaganden eller garantier av någon av dem med anknytning till hyresförhållandet. Hyreskontraktet får inte till någon del inskrivas.

Signaturer:

--	--	--

21. ÖVRIGT

Anpassningen av lokalen enligt bil.6 påbörjas under mars 2022 och förväntas ta ca 2-3 månader. Hyresgästen är medveten om att under denna tid kommer tillfälliga störningar att uppkomma i form av höga ljudnivåer, entreprenörer som rör sig i lokalerna, lagring av mtrl., viss nedsmutsning etc. Dock kommer hyresgästen under hela anpassningstiden kunna bedriva sin verksamhet genom samråd med entreprenörerna och anpassning av verksamheten efter de arbeten som ska utföras.

Umeå, 2022-02-	Umeå, 2022-02-
Diös Kraften Fastighets AB	Region Västerbotten
Göran Fonzén Knut Rost	Anna Sjödin

LOKALBESKRIVNING

Lokalbeskrivning redovisar omfattning och utförande av åtgärder vid anpassning/ombyggnad. Den utgör bilaga i hyresavtal samt underlag för kostnadsberäkning, detaljprojektering och genomförande.

Yta lokal, ca:750 kvm

Underlag

Handling	Datum	Benämning
Ritning	2021-06-21	Bilaga 1

Tekniskt program

Installation	Beskrivning (se även rumsbeskrivning)
Belysning	<p>Belysning typ ledplattor 60*60 infällt i bärverk alternativt monterade i ram utanpåliggande där undertak är direktlimmat mot stomme. Ingen pendlad belysning installeras, hyresgästen kompletterar med belysning på skrivbord där så krävs. Dimringsbara. Allmänbelysning om 300 Lux</p> <p>I det fall hyresgästen önskar trivselbelysning, bekostar hyresgästen eldragning för trivselbelysning samt armaturer i sin helhet.</p> <p>Nya utrymningsskyltar, genomlysta och efterlysande</p>
Fönsterbänkanal	Ingen åtgärd
El/kraft	<p>Ingen dragning av data/ tele ingår.</p> <p>Om anpassning av datanätet måste ske med anledning av den nya planlösningen så bekostas och utförs det av hyresgästen.</p> <p>Hyresgästen installerar och bekostar nätverk i lokalen.</p>
Data/tele	Ingår ej

313001-2126

Bilaga nr: 6

Upprättad: 2021-10-21

Reviderad:

Ventilation	Enligt krav i Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 6 och Arbetarskyddsstyrelsens föreskrifter. 1 arbetsplats dimensioneras som 1 person samt en dataskärm motsvarande 130 W. Rengöring av vent don utvändigt. Injustering av ventilation Generell översyn av spjäll och forceringsstyrning
Komfortkyla	Ingår ej
Värme	Enligt krav i Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 6 och Arbetarskyddsstyrelsens föreskrifter.
UPS	Ingår ej
Passagesystem	Ingår ej
Inbrottslarm	Ingår ej,
Utrymningslarm	Ingår ej
Skyddsklassning	Ingår ej
Lås/Larm/Passer-system	Hyresgästen ansvarar och beställer samtlig dragning av passersystem och larm. Den av hyresgästen anlitate entreprenören kontaktar hyresvärdens projektledare i god tid innan installation, för samordning. Låsning hanteras av hyresgästen i sin helhet.

Typrumsbeskrivning

Funktion	Beskrivning
	I det fall annat ytskikt än nedanstående väljs av hyresgäst skall den vara i samma prisklass som angivet ytskikt, om ytskikt med annan prisklass väljs skall hyresgästen bekosta mellanskillnad. Om annat ytskikt innebär åtgärder på underliggande golv, bekostad det i sin helhet av hyresgäst
Golv	Ingen åtgärd
Socklar	Ingen åtgärd

313001-2126

Bilaga nr: 6

Upprättad: 2021-10-21

Reviderad:

Väggar	Befintliga väggar med väv ommålas och håligheter spacklas i. Ingen väv bytes eller bred spacklas ut. Kulör NCS 0502-Y Väggar Wc målas med våtrumsfärg
Tak	Innertak Focus A vita plattor 600*600 eller likvärdigt. Taket avslutas ca. 600mm från väggar beroende på hur det stämmer med indelningen i rummet.
Pentry/kök	Nytt pentry typ arkitekt vit Marbodal eller likvärdigt. Bänkskiva i laminat, gråsvart. Normal standard. Stänkskydd, kakel, standard vit. Köksluckor och lådor standard vit. Luckor och lådor förses med mjukstängning. Överskåp med luckor installeras. Diskbänk med ho. Trinettkök installeras vid rum 105
Fönster	Ingen åtgärd
Glaspartier	Ingen åtgärd
Innerdörrar	Ingen åtgärd
Lister/smygar/foder	Ingen åtgärd
Sanitet/VA	Nya blandare ska vara av ty FM Matsson 9000E eller likvärdigt.
Övrigt	Kortläsare/låssystem till ytterdörr byts ut till Aptus

313001-2126

Bilaga nr: 6

Upprättad: 2021-10-21

Reviderad:

Övrigt

Funktion	Beskrivning
Lös inredning	Lös inredning bekostas och installeras av hyresgäst.

Rumsbeskrivning

Rum 017

Övrig bygg	-
Golv	-
Socklar	-
Tak	-
Vägg	-
Installationer	Ny utslagsback installeras

Trapphall/korridor 101,102,104,110,202

Övrig bygg	-
Golv	-
Socklar	-
Tak	-
Vägg	-
Installationer	Ny Belysning, se typrumsbeskrivning

Kontor 106- 108,112A,112B,115,116,214A,214, 209,208,207,204,218

Övrig bygg	Rum 112B installeras nytt pentry mot Wc 114 Dörr till 209 spacklas och målas.
Golv	-
Socklar	-
Tak	-
Vägg	Nytt undertak, se typrumsbeskrivning Målas, NSC S 0502-Y.
Installationer	Ny belysning, se typrumsbeskrivning

313001-2126

Bilaga nr: 6

Upprättad: 2021-10-21

Reviderad:

Wc/ Rwc 119,114,211,212

Golv	-
Socklar	-
Tak	-
Vägg	-
Övrig bygg	-
Installationer	-

Reception 105

Rivning	
Golv	Rivning av befintligt kök
Socklar	-
Tak	-
Vägg	-
Övrigt bygg	-
Installationer	Nytt Trinettkök installeras i "skubb" vid reception. Enligt typrumsbeskrivning