

Styrelsehandling 14
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00658
2025-09-16
Handläggare Henrik Sellgren - Uthyrningsansvarig

Beslutsärende – Tecknande av nytt hyresavtal gällande byggnaden Anglia

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets förslag på lokalavtal för byggnaden Anglia, fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har idag ett gällande lokalavtal som avser 5461 kvm (hela huset) och löper till 2027-06-30. Då de den senaste tiden gjort större underhållsprojekt kontaktade de oss under våren och ville förlänga avtalet med sju år för att kunna skriva av underhållskostnaden under en längre period. Vi ville då istället för att bara förlänga befintligt avtal, skriva ett nytt avtal då det gällande avtalet är skrivet 2009 och förhandla fram nya villkor. I och med signeringen av det nya avtalet bryts det gällande avtalet.

Befintligt avtal:

- Storlek: 5461 kvm
- Bashyra: 9 747 623 kr/år
- Index: 75% av oktoberindex
- Ingen gränsdragningslista
- Bristfällig mediadebitering

Nytt avtal:

- Storlek: 5461 kvm
- Bashyra: 10 922 000
- Avtalstid: sju år
- Index: 100% av oktoberindex
- Rabatt: Rabatt lämnas tom 2027-06-30 om 1 174 377 kr/år vilket gör att kallhyran blir samma som i det gällande avtalet. 2027-07-01 tom 2028-06-30 lämnas en rabatt om 273 050 kr
- Tydlig gränsdragningslista

- Mediabeitering efter det faktiska kostnaderna

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Det nya hyresavtalet är i sin helhet ekonomiskt gynnsamt för bolaget med flera stora fördelar till låg risk.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Ej aktuellt

Bedömning ur en social dimension

Avtalet bidrar till att det fortsatt kommer finnas utbildning på Lindholmen under lång tid framöver.

Samverkan

Utöver hyresförhandling med stadsfastigheter har inte någon samverkan med de fackliga organisationer eller Göteborgs Stad varit nödvändiga.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Nytt avtal. Hyresavtal 390-806-002-04

Bilaga 2. Befintligt avtal. Hyresavtal 01-806-002-03

Ärendet

Beslut om att styrelsen godkänner förslaget avtal till Utbildningsförvaltningen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Byggnaden Anglia är belägen på fastigheten Lindholmen 6:9, som benämns som ett skolområde. Totalt hyr Älvstranden ut cirka 43 000 kvm utbildningslokaler inom fastigheten, varav den största delen används för gymnasieutbildning. Utöver utbildning bedrivs även viss verksamhet inom till exempel industri, teater och kontor.

Utbildningsförvaltningen har under många år hyrt byggnaden Anglia för utbildningsverksamhet på Lindholmen. Under de senaste åren har hyresgästen genomfört större underhållsprojekt, bland annat renovering av ytskikt. Under våren 2025 tog Utbildningsförvaltningen kontakt med Älvstranden med önskemål om att förlänga det befintliga hyresavtalet med sju år.

Eftersom det nuvarande avtalet är från 2009 och innehåller vissa bristfälliga villkor, valde Älvstranden i stället att upprätta ett nytt avtal. Efter förhandlingar har parterna enats om villkoren för ett nytt hyresavtal, vilket bifogas till detta ärende.

Ärendets historik

Ingen historik kring detta ärende finns.

Sammanhang

Byggnaden ligger i ett område som på sikt kan komma att stadsutvecklas. Denna byggnad kommer dock inte påverkas av de planerna av det vi vet idag.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Befintligt avtal:

- Storlek: 5461 kvm
- Bashyra: 9 747 623 kr/år
- Index: 75% av oktoberindex
- Ingen gränsdragningslista
- Bristfällig mediadebitering

Nytt avtal:

- Storlek: 5461 kvm
- Bashyra: 10 922 000
- Avtalstid: sju år
- Index: 100% av oktoberindex
- Rabatt: Rabatt lämnas tom 2027-06-30 om 1 174 377 kr/år vilket gör att kallhyran blir samma som i det gällande avtalet. 2027-07-01 tom 2028-06-30 lämnas en rabatt om 273 050 kr
- Tydlig gränsdragningslista
- Mediadebitering efter det faktiska kostnaderna

Det nya avtalet kommer innebära:

- Bashyran höjs med 1 174 377 kr/år och gör att den ligger i linje med marknadshyran i området.
- 100% indexering istället för 75%.
- Mediadebitering efter faktiskt kostnad.
- En tydlig gränsdragningslista vilket gör att båda parterna vet vad de ska bekosta och underhålla
- En rabatt som gör att Hyresgästen har samma hyra som det befintliga avtalet tom 2027-06-30

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Det överenskomna hyresavtalet innebär en ökad bashyra jämfört mot tidigare hyresnivå i samma lokaler. Bolaget har fortsatt en trygg och bra hyresgäst i minst 7 år.

Ekologisk dimension

Ej aktuellt

Social dimension

Det nya avtalet bidrar till att det fortsatt finns gymnasieutbildning i byggnaden Anglia på Lindholmen.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norra Älvstranden Utveckling AB	556601-3574

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
N610 Utbildningsförvaltningen	212000-1355

Aviseringsadress
N230 stadsfastighetsförvaltningen, Intraservice, mkod 200, 405 38 Göteborg

3. Lokalens adress
m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Göteborg	Lindholmen 6:9, Hus Anglia	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Tankegången 4	1-5	

4. Lokalens
användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Utbildning

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2025-10-01	2032-09-30

6. Uppsägningstid/
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 3 år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek
och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Utbildning	1-5	5461				5461
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 10 922 000 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ EI ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☐	☐	☒	Bilaga 5
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 5
Varmvatten	☐	☐	☒	Bilaga 5
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation		☐	☒	Bilaga 5

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☒ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

- ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.
- ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.
- ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.
- ☐ Särskild reglering enligt bilaga _____ Bilaga _____

16. Snöröjning och sandning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga _____ Bilaga _____

17. 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 100 _____ procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvårdshyran.

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.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

- ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

- ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.
- ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga ågerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens ågerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

847-7259

20. 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.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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.

Sedvanligt underhåll

- ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.
- ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.
- ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. _____ Bilaga _____

22. Underhåll

**Allmänna och
gemensamma
utrymmen**

- ☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- ☐ 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.
- ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga **6**
- 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.
- ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. 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 avfytning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera 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 ifrågakvarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. 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.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga

☐ 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

- ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga **7**

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen 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.

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 skälig 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.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

- ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

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.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av överkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar 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.

☐ 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 hyresvärdens 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**

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

8

**39. Särskilda
bestämmelser**

Ritning

Bilaga

1

Indexklausul, Fastighetsskatteklausul

Bilaga

2,3

Särskilda bestämmelser

Bilaga

4

Driftskostandsklausul

Bilaga

5

Gränsdragningslista

Bilaga

6

Brandskyddsklausul, SBA

Bilaga

7,7:2

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	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☒ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Ritning

Bilaga 1

FÖRKLARINGAR

Underlag till ritningar är CAD-ritade relationshandlingar daterad 99-05-03.
Mått skall kontrolleras på plats innan arbete påbörjas.

----- = Entreprenadgräns

IL = Inspektionslucka 600x600,

Bef dörr

Ny dörr

Rivning framgår av jämförelse mellan befintligt och blivande utseende samt beskrivningar.

Inv dörrar och partier ansluter vid vägghörn med min 45 grad där detta är möjligt.

Väggtyper

Väggtyper med 13 mm Gyproc Ergo-skivor

Ljudkrav Tjocklek

Gyprocbezeichnung R'w mm

V1: E-E 120/RdB120 202 M45, 48 dB, 170

V2: E-E 70/RdB70 202 M45, 44 dB, 120

V3: E-E 70/70 200 M 0, - dB, 95

V4: E-DD95/RdB95 202 M190,55 dB, 250

V1P: Lika V1, inre skiva ersatt med

12 mm plywood (mot lärosal)

V2P: Lika V2, inre skiva ersatt med 12 mm

plywood (mot lärosal resp teknikum)

V3P: Lika V3, inre skiva ersatt med

12 mm plywood

V4P: Lika V4, inre skivor ersatta med

12 mm plywood

Igensättningar utföres lika omgivande vägg.

Brand

Varje våningsplan utgör egen brandcell med

sprinkleranläggning. Utrymning sker via trapphus

A, B och C som utgör egna brandceller.

Utrymningsalarm är installerat och kompletteras.

Utrymningsalarm sköts internt.

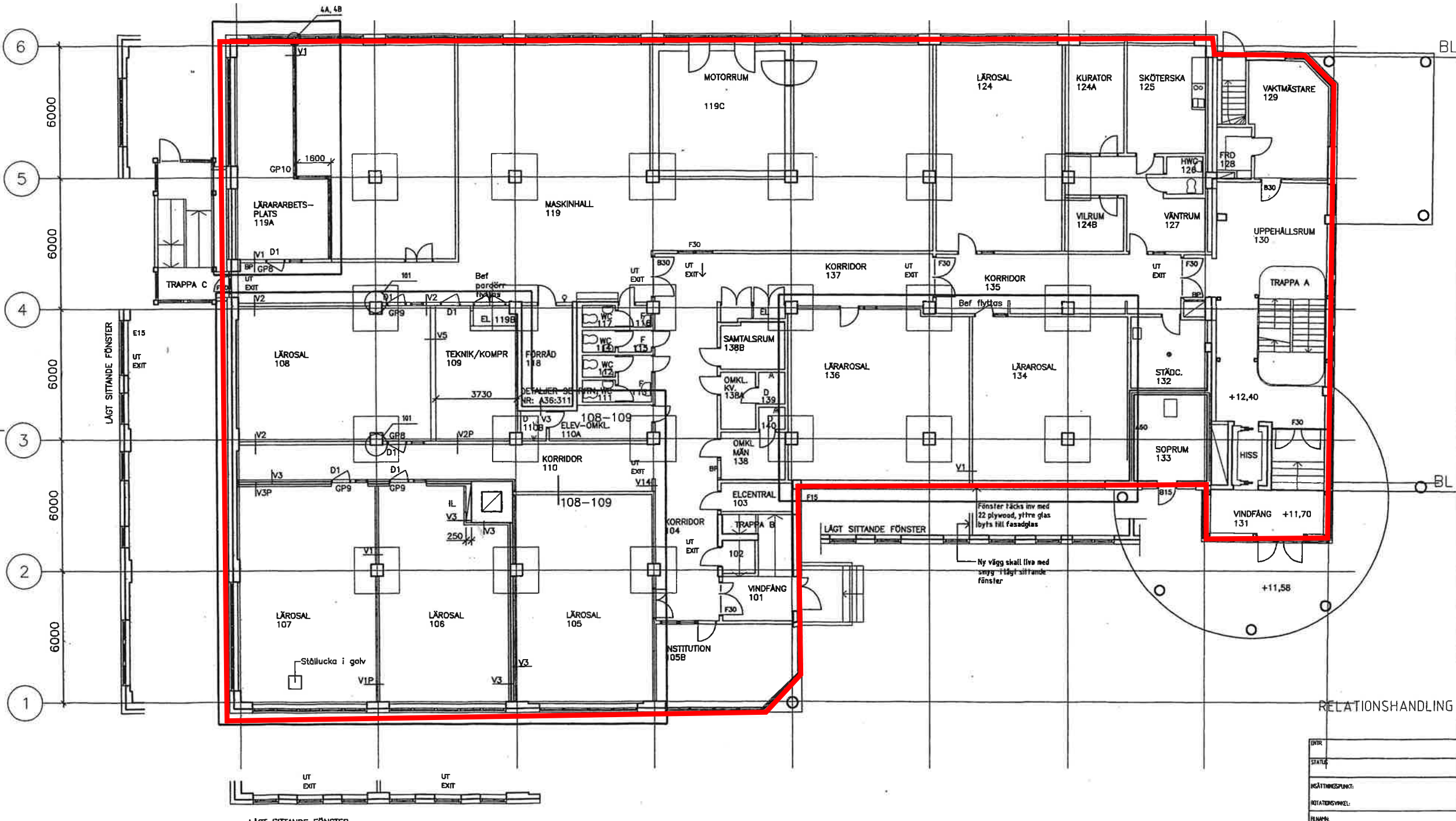
Sprinkleralarm är installerat och kompletteras.

Sprinkleralarm går till Räddningstjänsten.

Fönster används som utrymningsväg i lärosalar

106, 107 och 108, efterlysande skytt ovan

fönster.



Rintingen är en skiss och skillnader från verkligheten kan finnas.

Våning 1

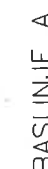
RELATIONSHANDLING 2001 11 28

BYGGNAD ANGLIA (J), OMBYGGNAD	
Kv Lindholmen 6:3, Göteborg	
PLAN 1, BLIVANDE UTSEENDE	
SKALA 1:100	
A30-121	

BYGGNAD ANGLIA (J), OMBYGGNAD
Kv Lindholmen 6:3, Göteborg
PLAN 1, BLIVANDE UTSEENDE

SKALA 1:100

A30-121



Våning 2

OBJ	ANT	ANDRINGSKONV	DATUM	SEK



Våning 3

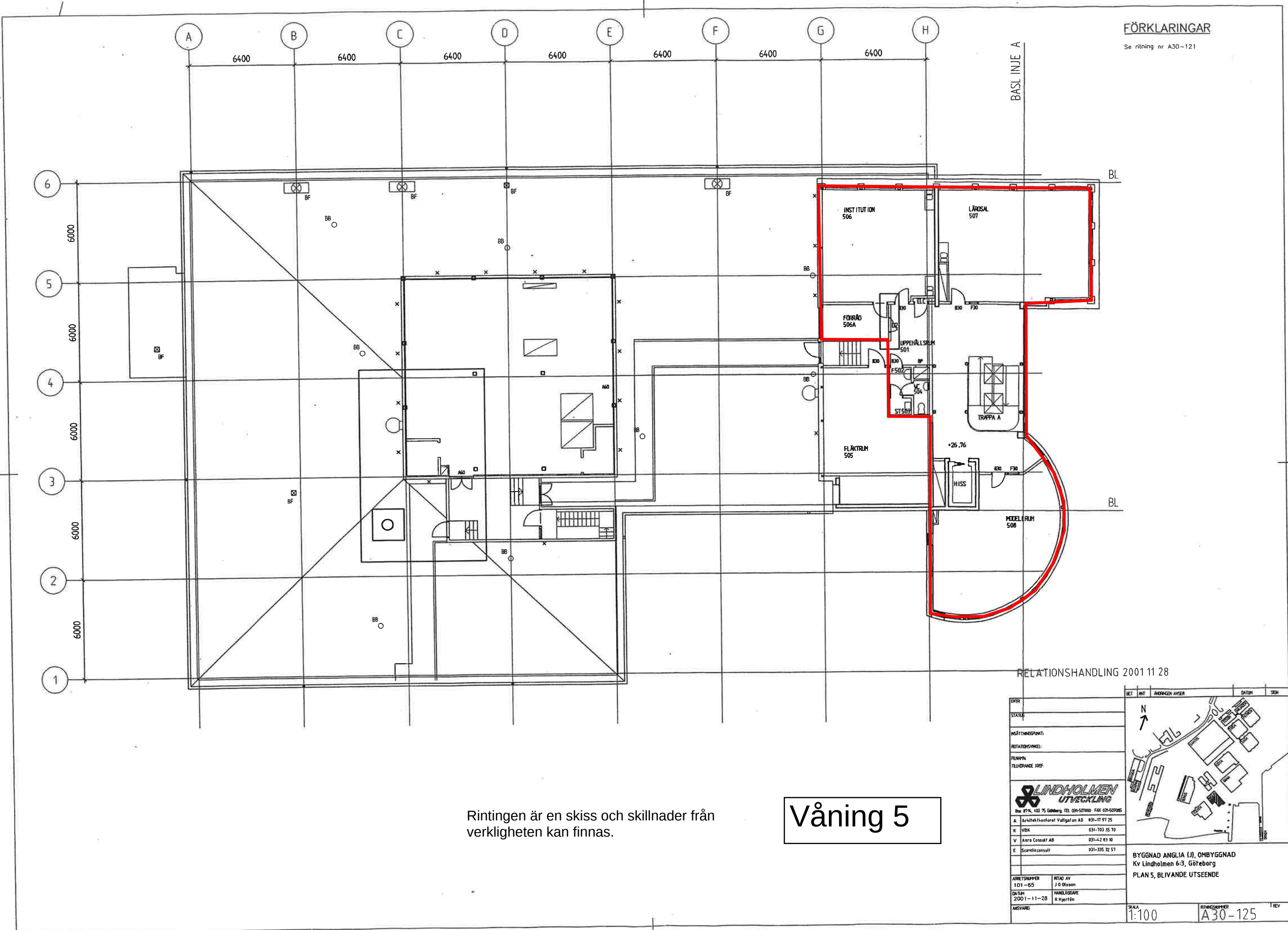
ENTR	BET	ANT	ANDRÖPEN AVSER	DATUM	SEB
STATUS					
INSÄTTINGSPUNKT:					
ROTATIONSVINKEL:					
FLÄMPL					
TELLERKARDE 1987:					
 LINDHOLMEN UTVECKLING					
Box 879, 402 75 Göteborg, TEL 031-507000 FAX 031-507005					
A Arkitektkontoret Valgatan AB 031-17 97 25					
K YBK 031-703 35 70					
V Aaro Consult AB 031-42 83 10					
E Scandiconsult 031-335 32 57					
ARBETSDRÖP 101-65		BEFÄL AV J O Olsson			
DATUM 2001-11-28		HANDLAGARE R Hjerten			
ANSVARG					
SKALA 1:100		BETÄNKDRÖP A30-123			



Våning 4

ENTRÉ		RUM 426A UTSÄND		2001 11 28, LG	
STATUS		BET	AVT	INRIKENDEN AVSEEN	SED
BESÄTTNINGSPUNKT:					
NOTATIONSVÄRDE:					
FLUMMA					
TILLKORRIGNING: XREF:					
Rum 426A, 402 75 Göteborg, TEL 031-5077000 FAX 031-5077005					
A	Arkitektkontoret Valgatan AB	031-17 91 25			
K	KYRK	031-703 35 70			
V	Azro Consult AB	031-42 83 10			
E	Scendiconsult	031-335 32 57			
ARBETSDAGAR		REKAD AV			
101 - 05		J O Olsson			
DATUM		INRIKENDEN			
2001 - 11 - 28		R. Hjertén			
ANSVARS		SKALA		RITHETSKOD	
		1:100		A30 - 124	

I:\planer\VALLOTTA\PROJEKTER\UAD\Anglia\A30-425.dwg, Layout1, 2002-02-25 13:30:00
lars@anglia.se, 031-431740



FÖRKLARINGAR
Se ritning nr A30-121

RELATIONSHANDLING 2001 11 28

Våning 5

Rintingen är en skiss och skillnader från verkligheten kan finnas.

DNR:		BET		INT	ÄNDRING AVSER	DATUM	TEK
STATUS:							
HÖJTHEDSPUNKT:							
ROTATIONSHÖJDE:							
PLANIN:							
TILLÖPSTID XRF:							
Box 87 K, 402 75 Göteborg. TEL 031-507000 FAX 031-507005							
A. Arkitektkontoret Västgatan AB 031-77 97 25							
K. VDK 031-700 35 70							
V. Aero Consult AB 031-42 83 10							
E. Scandiaconsult 031-335 32 57							
ARBETSNUMMER 101-65		RTAD AV J. O. Olsson					
DATUM 2001-11-28		HANDLAGARE R. Hjertén					
ANSVARIG							
				SKALA 1:100			REVISOR A30-125

BYGGNAD ANGLIA (J), OMBYGGNAD
Kv Lindholmen 6:3, Göteborg
PLAN 5, BLIVANDE UTSEENDE

Avser

Hyreskontrakt nr
390-806-002-04

Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9, Hus Anglia

Hyresvärd

Namn
Norra Älvstranden Utveckling AB

Personnr/orgnr
556601-3574

Hyresgäst

Namn
N610 Utbildningsförvaltningen

Personnr/orgnr
212000-1355

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 10 922 000 ska 100 %

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.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2025 .

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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd

Hyresgäst

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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 framtänkade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 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
390-806-002-04

Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9, Hus Anglia

Hyresvärd

Namn
Norra Älvstranden Utveckling AB

Personnr/orgnr
556601-3574

Hyresgäst

Namn
N610 Utbildningsförvaltningen

Personnr/orgnr
212000-1355

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

- ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början
0 kronor per år

- ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

- ☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

ANVISNINGAR

1.

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

2.

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

3.

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

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

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt 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.

**BILAGA NR 4 TILL HYRESAVTAL MELLAN NORRA ÄLVSTRANDENS UTVECKLING AB OCH
N610 UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN (390-806-002-04)**

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Skriftlighetskrav

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyresavtalet ersätts av innehållet i hyresavtalet. Hyresavtalet är inte gällande gentemot hyresvärdens förrän hyresavtalet har undertecknats av hyresvärdens.

2. Ansvarsförsäkringar

Det åligger hyresgästen att hålla erforderliga ansvarsförsäkringar.

3. Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga samtycke helt eller delvis upplåta hyresrätten till lokalen i andra hand till annan hyresgäst. I samband med andrahandsuthyrning gäller skyldighet avseende verksamheten vad som framgår av punkten om mervärdesskatt i grundavtalet.

4. Hyresrabatt

Under perioden 2025-10-01 tom 2027-06-30 lämnas en hyresrabatt om totalt 2 055 160 kr.

Under perioden 2027-07-01 tom 2028-06-30 lämnas en hyresrabatt om totalt 273 050 kr.

Rabatten fördelas jämn under perioden och vid de ordinarie hyresbetalningarna.

5. Hyrestillägg

Vid tidpunkten för detta avtals undertecknande har Hyresgästen två annuiteter hänförliga till tidigare hyresavtal (avtalsnummer 01-806-002-03). I och med att det tidigare avtalet upphör att gälla vid detta avtals ikraftträdande, ska nedanstående annuiteter överföras och regleras inom ramen för detta avtal:

- Tillägg 1: Avser en annuitet med löptid till och med 2028-06-30. Den årliga kostnaden uppgår till 957 907 kronor exklusive mervärdesskatt.
- Tillägg 2: Avser en annuitet med löptid till och med 2027-04-30. Den årliga kostnaden uppgår till 1 366 014 kronor exklusive mervärdesskatt.

6. Ändringsarbeten

Ändringsarbeten får inte företas i förhyrd lokal utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

7. P-tillstånd

Administration av p-tillstånd och garageplatser hanteras av Göteborg Stads Parkerings AB via 031-774 37 00 eller www.parkeringgoteborg.se.

**BILAGA NR 4 TILL HYRESAVTAL MELLAN NORRA ÄLVSTRANDENS UTVECKLING AB OCH
N610 UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN (390-806-002-04)**

8. Media

Kostnaden för el i bilaga 5 (Driftskostnadsklausul för lokal) avser fastighetsel. El för hyresgästens lokal ingår ej i denna kostnad då hyresgästen har eget el-abonnemang.

9. Åtgärder vid avflyttning

Hyresgästen är skyldig att om hyresvärden så påfordrar vid avflyttning från lokalen på egen bekostnad återställa lokalen i för hyresvärden godtagbart skick.

Hyresgästen skall, såvida ej annat överenskommits, vid avflyttningen på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Egendom som hyresgästen ej har avlägsnat på avflyttningsdagen har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad tillgodogöra sig eller bortskaffa.

Hyresgästen är skyldig att inför avflyttning från lokalen närvara vid besiktning av densamma. Hyresgästen skall vid avflyttning överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande.

10. Miljöpolicy

Det åligger hyresgästen att ta del av Älvstranden Utveckling AB miljöpolicy (bifogas). Hyresgästen förväntas även bedriva eget miljöarbete som ligger i linje med denna miljöpolicy.

11. Hyresavtal 01-806-002-03

När detta avtal (Hyresavtal 390-806-002-04) träder i kraft upphör avtal 01-806-002-03 att gälla.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
390-806-002-04

Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9, Hus Anglia

Hyresvärd

Namn
Norra Älvstranden Utveckling AB

Personnr/orgnr
556601-3574

Hyresgäst

Namn
N610 Utbildningsförvaltningen

Personnr/orgnr
212000-1355

1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☐ el	☐ va	☐ värme
kr per år	kr per år	kr per år
☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation
kr per år	kr per år	kr per år

Summa årligt fast hyrestillägg: kronor

☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga

2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☒ el	☒ va	☒ värme
kr per år 310 300	kr per år 114 000	kr per år 510 000
☒ varmvatten	☐ kyla	☒ ventilation
kr per år Ingår i VA	kr per år	kr per år Ingår i el

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: 934 300 kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning(firmatecknare/ombud)	Namnteckning(firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Avser	Hyreskontrakt nr 390-806-002-04	Fastighetsbeteckning Lindholmen 6:9, Hus Anglia
Hyresvärd	Namn Norra Älvstranden Utveckling AB	Personnr/orgnr 556601-3574
Hyresgäst	Namn N610 Utbildningsförvaltningen	Personnr/orgnr 212000-1355

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

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

**Hur gräns-
dragningslistan ska
fyllas i**

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

ALLMÄNT

Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	
Dörröppnare och dörrstängare	☒	☐	☒	☐	
Skyltar, skyltskåp	☐	☐	☐	☐	
Fönster och karmar	☒	☐	☒	☐	
Markiser	☐	☒	☐	☒	
Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	
Belysningsarmaturer	☒	☐	☒	☐	
Skyltbelysning	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
Fönster och karmar	☐	☒	☒	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

2 (4)

Bilaga nr 6

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
Skyltar	☐	☒	☐	☒	
Rulljalousier	☐	☐	☐	☐	
Fast belysning	☒	☐	☒	☐	HG = byte ljuskälla
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Våtrum

Sanitetsporslin	☐	☒	☒	☐	
Duschar	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
Ytskikt väggar	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
Ytskikt tak	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Toalett

Sanitetsporslin	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
Ytskikt väggar	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
Ytskikt tak	☐	☒	☒	☐	HG vid åverkan
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Pentry

Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	HG vid åverkan
	☐	☒	☐	☒	HG vid åverkan
	☐	☐	☐	☐	

Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten

	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

INSTALLATIONER Värme

Luftvärme	☒	☐	☒	☐	
Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr 6

INSTALLATIONER forts.

Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
Hv	Hg	Hv	Hg	

Värme forts.

Mätare	☒	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	
Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
Mätare	☒	☐	☒	☐	
Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

El

Elmätare	☒	☐	☒	☐	
Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
Eluttag och dosor	☐	☒	☒	☐	HG vid överkan
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	☒	☐	☒	☐	
Till- och frånluftsdon	☐	☒	☒	☐	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☒	☐	☒	☐	
Andra fläktanordningar	☐	☒	☐	☒	
Mätare	☒	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Lås och säkerhet, i lokalen

Lås	☐	☒	☐	☒	
Larm	☐	☒	☐	☒	
Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Lås och säkerhet, skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	
Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	
Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Sign

Sign

**INSTALLATIONER
forts.**

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	☒	☐	☒	☐	
Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	
Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

**Tele- och datakom-
munikation**

Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	Från anslutningspunkten
Ledning för data	☐	☒	☐	☒	Från anslutningspunkten
Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	Från anslutningspunkten
Ledning för kabeltv	☐	☐	☐	☐	
Anordningar för trådlös tv	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

**Särskilda
underhållsavtal**

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	☐	☐	
Personhiss	☒	☐	
Varuhiss	☐	☐	
Kylaggregat	☐	☐	
Fjärrkyla	☐	☐	
Ventilation	☒	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

Underskrift

Ort/datum		Ort/datum	
Hyresvärdens namn		Hyresgästens namn	
Namnteckning (firmatecknare/ombud)		Namnteckning (firmatecknare/ombud)	
☐ Firmatecknare	☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande		Namnförtydligande	

☒ Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.

Avser

Hyreskontrakt nr

390-806-002-04

Fastighetsbeteckning

Lindholmen 6:9, Hus Anglia
Hyresvärd

Namn

Norra Älvstranden Utveckling AB

Personnr/orgnr

556601-3574
Hyresgäst

Namn

N610 Utbildningsförvaltningen

Personnr/orgnr

212000-1355
Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig 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.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.

Bilaga **7:2**

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.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

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.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn

Hyresgästens namn

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

☐

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

☒ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Bilaga 7:2 till klausul om brandskydd

Ansvarsfördelning systematiskt brandskyddsarbete Fastighetsägare – Hyresgäst

Objekt/Byggnad 390-806-002-04		Våningsplan 1-5	Fastighetsägare Norra Älvstranden Utveckling AB			
Nedanstående ansvarsfördelning avser lokaler som hyrs / brukas av nedan angivna hyresgäst / verksamhet UBF						
Brandskyddsåtgärd		Nedan angivna ansvarsfördelning gäller för egenkontroll och underhåll				
		Ej aktuellt	Fastighets- Ägaren har ansvaret	Hyres- gästen har ansvaret	Delat Ansvar	Förtydligande och kommentarer
1	Brandcellsgräns	☐	☒	☐	☐	Not: Hyresgäst skall ha FÄ.'s tillstånd för byggnationsarbete i brandcellsgräns.
2	Brandgasventilation (rökluckor)	☐	☒	☐	☐	
3	Brandskydd i ventilationssystem	☐	☒	☐	☐	
4	Handbrandsläckare	☐	☐	☒	☐	Avser "brandslang" där sådan finns.
5	Inomhusbrandpost	☐	☒	☐	☐	
6	Utomhusbrandpost	☐	☒	☐	☐	
7	Brand/Utrymnings-larmanläggning	☐	☒	☐	☐	
8	Övrig brandskyddsutrustning	☐	☐	☒	☐	
9	Brandskyddsåtgärder i särskilda utrymmen. (Så som datorhall, arkiv & högt försäkrade utrymmen)	☐	☐	☒	☐	
10	Fast släckanläggning (sprinkler)	☐	☒	☐	☐	Not: Fast släck.anl för kök och IT-utrymmen åligger HG.
11	Stigarledning	☒	☐	☐	☐	HG ansvarar helt inom förhyrd lokal samt att inte lägga material på utsida.
12	Utrymningsvägar (fri väg)	☐	☐	☐	☒	
13	Dörr i utrymningsväg	☐	☐	☐	☒	
14	Utrymningsskyltar	☐	☐	☐	☒	Fastighetsägare: Åtgärdar armatur Hg: Kontroll, åtgärdar ljuskälla & övrigt underhåll
15	Efterlysande linjer och trappstegsmarkeringar	☐	☐	☒	☐	Fastighetsägare: Åtgärdar armatur Hg: Kontroll, åtgärdar ljuskälla & övrigt underhåll
16	Nödbelysning	☐	☐	☐	☒	
17	Utrymningsplaner & skyltning av återsamlingsplats	☐	☐	☒	☐	
18	Utrymningsstegar	☐	☒	☐	☐	Not: Hyresgäst skall samråda med FÄ om placering av skyltar utomhus.
19	Räddningsvägar (utsidan)	☐	☐	☐	☒	Avser utomhusstegar där sådana finns.
		☐	☐	☐	☒	Fastighetsägare ansvarar för utformning, Hyresgäst ansvarar för att inte blockera.

1. Ansvarsfördelning gällande egenkontroll och underhåll av tekniska brandskyddsåtgärder

2. Ansvarsfördelning gällande rutiner, åtgärder och övriga frågor i samband med brandskyddet

OBS! Hyresgästen / verksamheten ansvarar alltid för delarna

Organisation, Utbildning/Övning i det systematiska brandskyddsarbetet.

Rutiner / Åtgärder / Övrigt	Nedan angivna ansvarsfördelning gäller för rutiner och åtgärder rörande brandskyddet					Förtydligande och kommentarer
	Ej aktuellt	Fastighetsägaren har ansvaret	Hyresgästen har ansvaret	Delat Ansvar		
1 Upplåsning av dörr i, och fram till utrymningsväg	☐	☐	☒	☐		Not: tex. väsentlig funktion där upplåsning är kopplat till belysning inom förhyrd lokal.
2 Samordning med andra verksamheter i byggnaden gällande rutiner för samverkan i händelse av brand	☐	☐	☒	☐		Exempel: Utrymning genom annan lokal.
3 Samordning av utrymningsövning med andra verksamheter i byggnaden	☐	☐	☐	☒		Båda parter skall samverka i den omfattning som en gemensam utrymningsövning kräver
4 Yttre ordning (brandrisker)	☐	☐	☐	☒		
5 Inre ordning (brandrisker)	☐	☐	☒	☐		
6 El-utrustning (brandrisker)	☐	☐	☐	☒		Fastighetsägare: Fasta installationer Hyresgäst: Övrig utrustning
7 Truckladdningsplats	☒	☐	☐	☐		
8 Brandfarliga & explosiva varor	☐	☐	☒	☐		Not: Myndighetskrav skall efterlevas
9 Rengöring (sotning) & brandskyddskontroll	☐	☐	☒	☐		Exempel: Imkanal i restaurang.
10 Upprättande av skriftlig redogörelse till kommunal räddningstjänst	☐	☐	☐	☒		Fastighetsägare: Huvudansvar med krav på inlämning samt upprätta "del 1". Hyresgäst: Ansvar att vara behjälplig med upprättande av "del 2 – verksamhet"

För eventuella samordnade rutiner som behövs gäller följande ansvarsfördelning.

Övriga överenskommelser och kommentarer angående ansvarsfördelningen:

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL FÖR LOKAL

Avser

Hyreskontrakt nr
390-806-002-04

Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9, Hus Anglia

Hyresvärd

Namn
Norra Älvstranden Utveckling AB

Personnr/orgnr
556601-3574

Hyresgäst

Namn
N610 Utbildningsförvaltningen

Personnr/orgnr
212000-1355

**Information om
behandling av
personuppgifter**
Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmanar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policy.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt



Bilaga 2, Befintligt avtal

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

FASTIGHETSÄGARNA

Nr 01-806-002-03

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Norra Älvstranden Utveckling AB		Personnr/orgnr 556001-3574	
Hyresgäst	Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-1355	
Lokalens adress m m	Kommun Göteborg	Fastighetsbeteckning Lindholmen 6:9, Hus Anglia		
	Gata Tankegången 4	Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Intraservice N220 LFF, 405 38 Göteborg			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Utbildningsverksamhet			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ² ca 1-5 5403
	Angivna areor ☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 4			
	☐ tillfart för bil för i- och urlastning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/ automat	☐ parkerings- plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — 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	☒ 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.			
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Ledningar för datakommunikation	☒ 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.			
	☐ 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 2009-01-01		Till och med den 2011-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐			

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjöds.
Lic nr:2076-2545-4737-96. Ver nr: 6.6. Licensierad till:Företag.

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

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på ☐ Postgiro nr ☐ Bankgiro nr 847-7259		
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga 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.		
Underhåll m m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen svarar för Bilaga ☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga ☒ Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. ☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga Bilaga		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisions-besiktningar	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.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	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.		
Byggvaru-deklarationer	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.		
PBL-avgifter	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.		
Nedsättning av hyra	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. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga		
Myndighetskrav m m	Det åligger 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. ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds. Lic nr:2076-2545-4737-96. Ver nr: 6.6. Licensierad till:Företag.

Sign



Sign



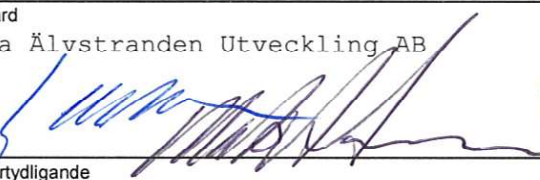
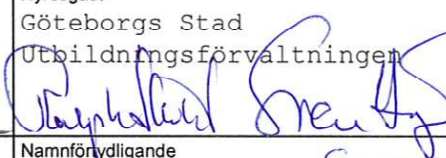
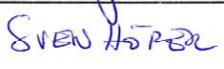
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 01-806-002-03

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

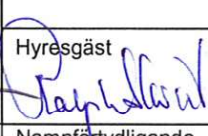
Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☐ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☐		
	☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	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.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den		Bilaga 3
Särskilda bestämmelser	Se bilaga		
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum Göteborg 2008-12-01	Ort/datum Göteborg 2008-11-05	
	Hyresvärd Norra Älvstranden Utveckling AB 	Hyresgäst Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen 	
	Namnförtydligande Mats Andersson	Namnförtydligande Ralph Sköld 	
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds. Lic nr:2076-2545-4737-96. Ver nr: 6.6. Licensierad till:Företag.



Avser	Hyreskontrakt nr 01-806-002-03	i fastigheten Lindholmen 6:9, Hus Anglia
Hyresvärd	Norra Älvstranden Utveckling AB	
Hyresgäst	Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 7.438.006 skall 75 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 07 . Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum Göteborg 2008- 12-01	Ort/datum Göteborg 2008- 11-05
	Hyresvärd Norra Älvstranden Utveckling AB	Hyresgäst Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen
		Namnförtydligande
	Namnförtydligande Mats Andersson	Hyresgäst  Namnförtydligande Ralph Sköld

Hyresvärdens egen notering om bastal: 293, 9

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

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 till 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 sammanlagda 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.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 01-806-002-03

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 7.438.006 kronor		per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 1																		
Kostnad för värme och varmvatten	☒ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 3																		
VA-kostnad	☒ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 3																		
Kyla Ventilation	☒ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 3																		
El	☐ ingår i hyran	☐ hyresgästen har eget abonnemang	Se bilaga 3																	
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	Se bilaga 3																	
Emballage- och sophämtning	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. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) Se bil 3 ☐ 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. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>					☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																		
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																		
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																			
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																			
☐ batterier	☐ pappförpackningar																			
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ enl bil	Bilaga																
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran	☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga 2																	
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta 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 skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 99 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. 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 nedanstående regler om hyrans betalning.																			

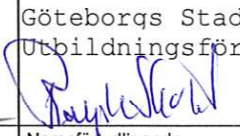
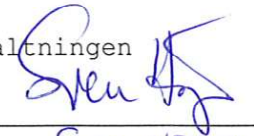
Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjudes.
Lic nr:2076-2545-4737-96. Ver nr: 6.6. Licensierad till:Företag.

Sign 	Sign 
---	---



Tillhör	Hyreskontrakt nr 01-806-002-03	i fastigheten Lindholmen 6:9, Hus Anglia
Hyresvärd	Norra Älvstranden Utveckling AB	
Hyresgäst	Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 99 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: <u>Lokalens area i förhållande till byggnadens totala uthyrningsbara area</u> <u>ovan mark. Fastigheten är f.n taxerad som skolfastighet och är inte</u> <u>åsatt något taxeringsvärde.</u> På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Göteborg 2008-12-01	Ort, datum Göteborg 2008-11-05
	Hyresvärd Norra Älvstranden Utveckling AB 	Hyresgäst Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen  
	Namnförtydligande Mats Andersson	Namnförtydligande Ralph Sköld Sven Håger

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

3.

Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall 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 skall 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 beräkningssätt 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 härom inte fyllas i skall 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 skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt 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) skall 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 skall hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen skall 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.

ttr

**BILAGA nr 3 till hyresavtal mellan Norra Älvstranden Utveckling AB och
Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen
(01-806-002-03)**

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyra

Ingående hyra 2009-01-01 ska räknas upp med det procenttal som indextalet för okt-08 ändrats i förhållande till bastalet för okt-07.

Omfattning

Detta hyresavtal med bilagor ersätter tidigare avtal nr:

01-806-002-02 med Utbildningsförvaltningen

01-806-003-02 med Utbildningsförvaltningen

Som upphör att gälla vid detta avtal ingående.

Mediakostnader

Hyresgästen ska erlagga ersättning för kostnader avseende all media som värme, vatten, kyla, ventilation, el m.m med belopp motsvarande Hyresvärdens självkostnad. Kostnaderna för media fördelas i förhållande till Hyresgästens area av den totala uthyrningsbara arean för Hus Anglia. Hyresgästens andel är vid avtalets ingående 99 %. Gas hanteras och bekostas av Hyresgästen.

Emballage-och sophämtning

Hyresgästen har ingått avtal med Chalmers Serviceavdelning ang. hämtning av följande avfallskategorier för transport till miljöstationen som finns inom

Campusområdet:

- Wellpapp
- Glas
- Kartong, plast och metall
- Kontorspapper
- Fint brännbart
- Komposterbart avfall
- Elektronikavfall
- Uttjanta glödlampor, lågenergilampor och lysrör
- Batterier från handverktyg
- Icke brännbart avfall

Städning av allmänna utrymmen

Ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Skötsel

Hyresgästen ombesörjer och bekostar tömning av oljeavskiljare till motorlab.

tve

**BILAGA nr 3 till hyresavtal mellan Norra Älvstranden Utveckling AB och
Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen
(01-806-002-03)**

Skyltning

Eventuell utvändig fasadskyltning skall ske i samråd med Hyresvärden varvid endast skyltar som godkänts av Hyresvärden får sättas upp på fasad.

Målning av skyltar direkt på husfasad är ej tillåten.

Miljöpolicy

Det åligger hyresgästen att ta del av Norra Älvstranden Utvecklings ABs miljöpolicy som bifogas. Hyresgästen förväntas även att bedriva eget miljöarbete som ligger i linje med denna miljöpolicy.

FÖRKLARINGAR

Underlag till ritningar av byggnads- och anläggningsskeden för projekteringen av byggnaden 59-05-03

1:1000 Skala för planer och snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

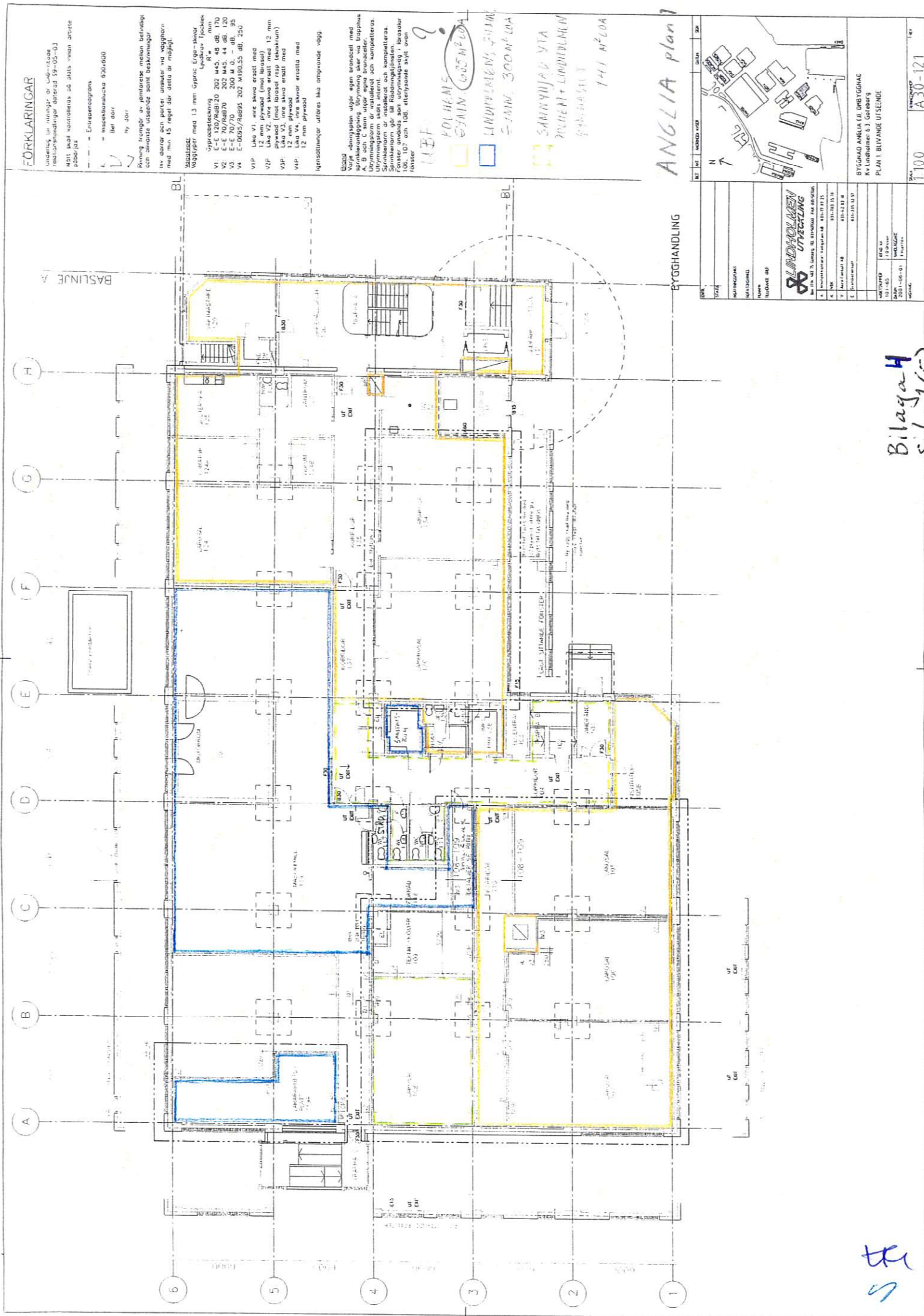
1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

1:1000 Skala för snitt

Bilaga 4
sid 1(5)





ANGLIA plan 2

BYGGHANDLING

[illegible]

Bilaga 4
sid 2 (5)

DE 430-121

BASL INJE A

FILE NAME: 4111A51C
1340 M² LOA

ANGLIA plan 3

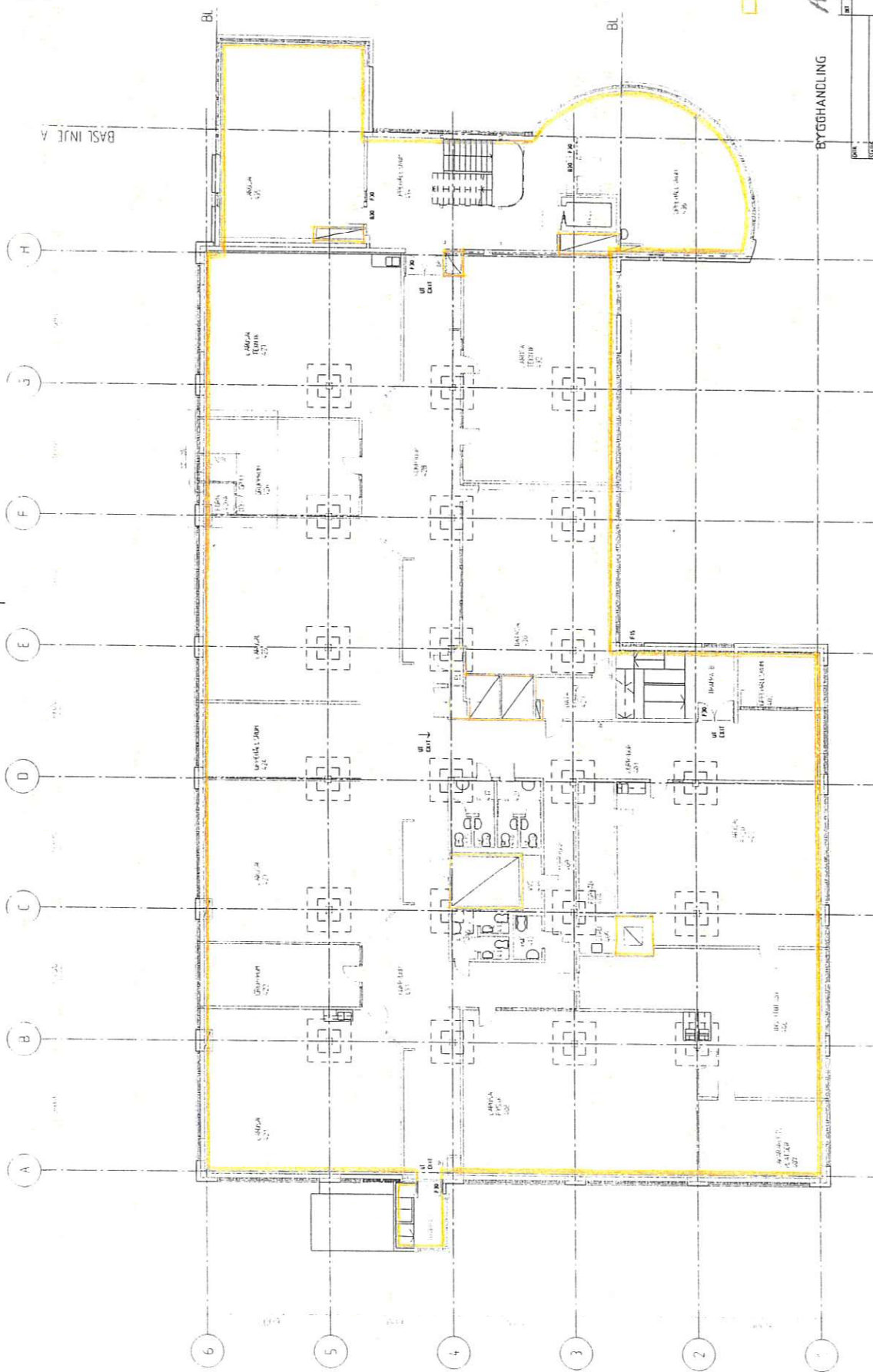
BYGGHANDLING

[illegible]

Bilaga 4
sid 3(5)

FÖRKLARINGAR

3d ritning nr A30-121



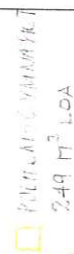
1324 H² LÖA

ANGLIA plan 4

ST	JUL	BYGGNAD	VSD	GRN	SDA
BYGGNAD ANGLIA 12, DRÖTGÅRD N. LINDHOLMEN 6.1, GÅRDEN PLAN 4, BILVÄNDE UTSENDE					
1:100					BYGGNAD A30-121

Bilaga 4
sid 4(5)

Seitung nr. A30-121



ANGLIA plans

[illegible]

Bilaga 4
sid 5 (5)



Miljöpolicy för Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB skall, via dotterbolagen, leda, driva och vara katalysator i fastighetsutvecklingen på Norra och Södra Älvstranden. I definitionen fastighetsutveckling ligger att köpa, projektera, bygga, äga, marknadsföra, hyra ut, och avyttra fastigheter.

Vår miljöpolicy är framtagen inom ramen för Miljöpolicy för Göteborgs Stad.

Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga miljöpåverkan¹, för att bidra till en varaktig och hållbar utveckling².

Älvstranden Utveckling betraktar samhällets krav enligt lagstiftningen som minimikrav och ser miljöarbetet som en förutsättning för att kunna nå våra uppsatta mål.

Miljöpolycyn omfattar hela bolagets verksamhet. Hit räknas såväl administration, förvaltning, drift och underhåll som ny- och ombyggnadsproduktion, oavsett om verksamheten bedrivs av egen personal, inhyrda entreprenörer, leverantörer, hyresgäster, kunder eller samarbetspartners.

Miljöpolycyn antogs i september 1998. Den är senast reviderad i januari 2006.

1 Med "påverkan på miljön" avses utnyttjande av naturens resurser: val av material och materialförbrukning; val av energislag och energiförbrukning samt restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark och vatten.

2 "Hållbar utveckling" (på engelska "Sustainable development"), ett begrepp som lanserades 1987 av FN:s världskommission för miljö och utveckling (den s k Brundtlandkommissionen) i rapporten "Our Common Future". Det innebär "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Begreppet betonar sambandet mellan social, kulturell, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Ekonomisk utveckling, en rik kultur och social välfärd måste gå hand i hand med skydd av miljön och hushållning med naturresurserna.

Begreppet hållbar utveckling är grunden och det övergripande målet i den svenska miljöbalken liksom i EU:s och FN:s miljöarbete