

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Brf Hjärtstenen	Personnr/orgnr: 769615-1062																		
Hyresgäst	Namn: Pysslingen Förskolor och Skolor AB	Personnr/orgnr: 556035-4309																		
	Aviseringsadress: BGC-Id: HTG 4059, FE 143, 10569 STOCKHOLM, Referens (måste anges): 25800166																			
Lokalens adress m.m	Kommun: Knivsta	Fastighetsbeteckning: Vrå 1:393																		
	Gata: Vrå Skogsväg 33	Trappor/hus: Lokalens nr:																		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Förskola <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.																			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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.																			
Lokalens storlek och omfattning	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Areatyp</th> <th>Plan</th> <th>ca m<sup>2</sup></th> <th>Areatyp</th> <th>Plan</th> <th>ca m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förskola</td> <td>1</td> <td>819</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Övrigt utrymme</td> <td>1</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Förskola	1	819				Övrigt utrymme	1	25				
	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>														
Förskola	1	819																		
Övrigt utrymme	1	25																		
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).		Bilaga: 1																		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> Plats för skylt <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för <u>1</u> bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> _____																			
Hyrestid	Från och med den: 2018-03-01	Till och med den: 2021-06-30																		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader																			
Hyra	Kronor <u>1 321 500</u> per år exklusive nedan markerade tillägg																			
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																		
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:																		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation																			
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.																		
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.																		
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.																		
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.																		
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.																		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.																			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Mätare</b>	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av			
	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen		
<b>Avfalls- hantering</b>	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:			
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.			
	<input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			
				Bilaga:
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 3
<b>Oförutsedda kostnader</b>	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av <ul style="list-style-type: none"> <li>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</li> <li>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</li> </ul> ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.			
	Lokalens andel ska anses vara <u>28</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.			
	Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
<b>Mervärdesskatt (moms)</b>				
<b>Hyresgästens momsplikt</b>	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.			
	Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.			
	Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir 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 driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	Enligt avi	Enligt avi	
<b>Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
<b>Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.			
	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.			
	<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			
				Bilaga:
				Bilaga:
<b>Byggsvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
<b>Revisionsbesiktningar</b>	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.			
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	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.			



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

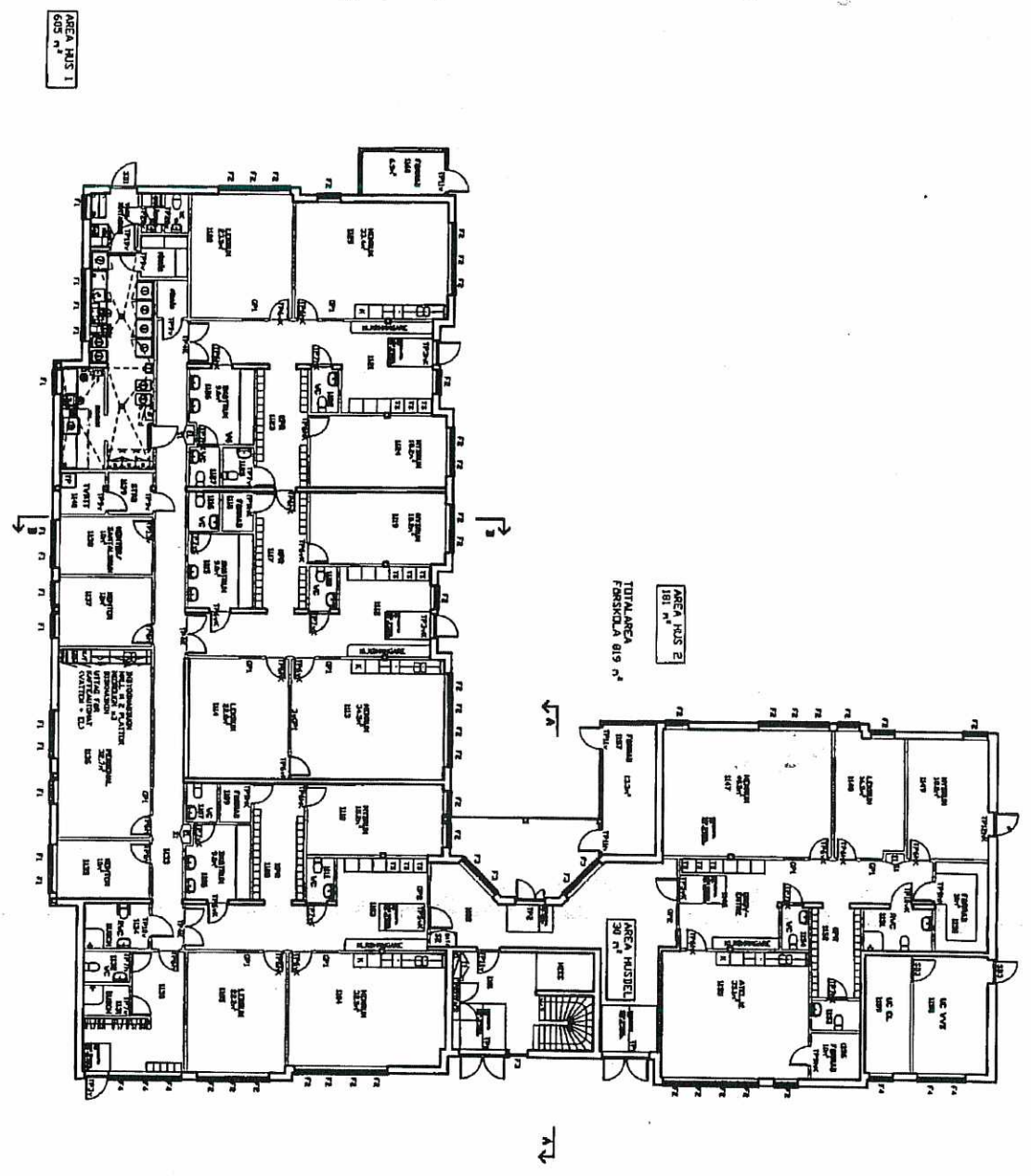
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.			
<b>Brandskydd</b>	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:	3	
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av <del>nu gällande eller</del> framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokals nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.			
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs			
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:		
<b>Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:	
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga:	3
	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.			
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen <div style="text-align: right;">Bilaga:</div>			
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. <div style="text-align: right;">Bilaga:</div>		
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. <div style="text-align: right;">Bilaga:</div>			
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.			
<b>Yttre åverkan</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
<b>Nedsättning av hyra</b>	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.			
<b>Avtalat skick m.m</b>	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.			
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.			
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:	
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
<b>Force majeure</b>	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.			
<b>Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.			
<b>Person-uppgiftslagen</b>	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:	
<b>Särskilda bestämmelser</b>	Gällande ansvar för låsanordningar se bilaga 3		Bilaga: 3	
	Ritning av hyresobjektets utemiljö framgår av bilaga 4		Bilaga: 4	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
<b>Underskrift</b>	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: Ålsike 2018-05-30	Ort/datum: Stockholm 2018-05-15		
	Hyresvärdens namn: Brf Hjärtstenen	Hyresgästens namn: Pysslingen Förskolor och Skolor AB		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Johan Gustafsson / Ulrika Andersson	Namnförtydligande: Martin Sakari Eola Änggård Runsten		
<b>Överlåtelse</b>	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
<b>Underskrift</b>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
<b>Hyresvärdens godkännande</b>	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

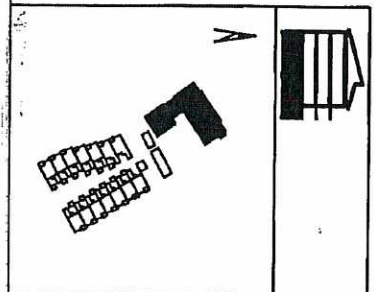


AREA HUS 1  
805 m<sup>2</sup>

AREA HUS 2  
181 m<sup>2</sup>

TOTALAREA  
FÖRSKOLA 986 m<sup>2</sup>

AREA HUSDEL  
30 m<sup>2</sup>



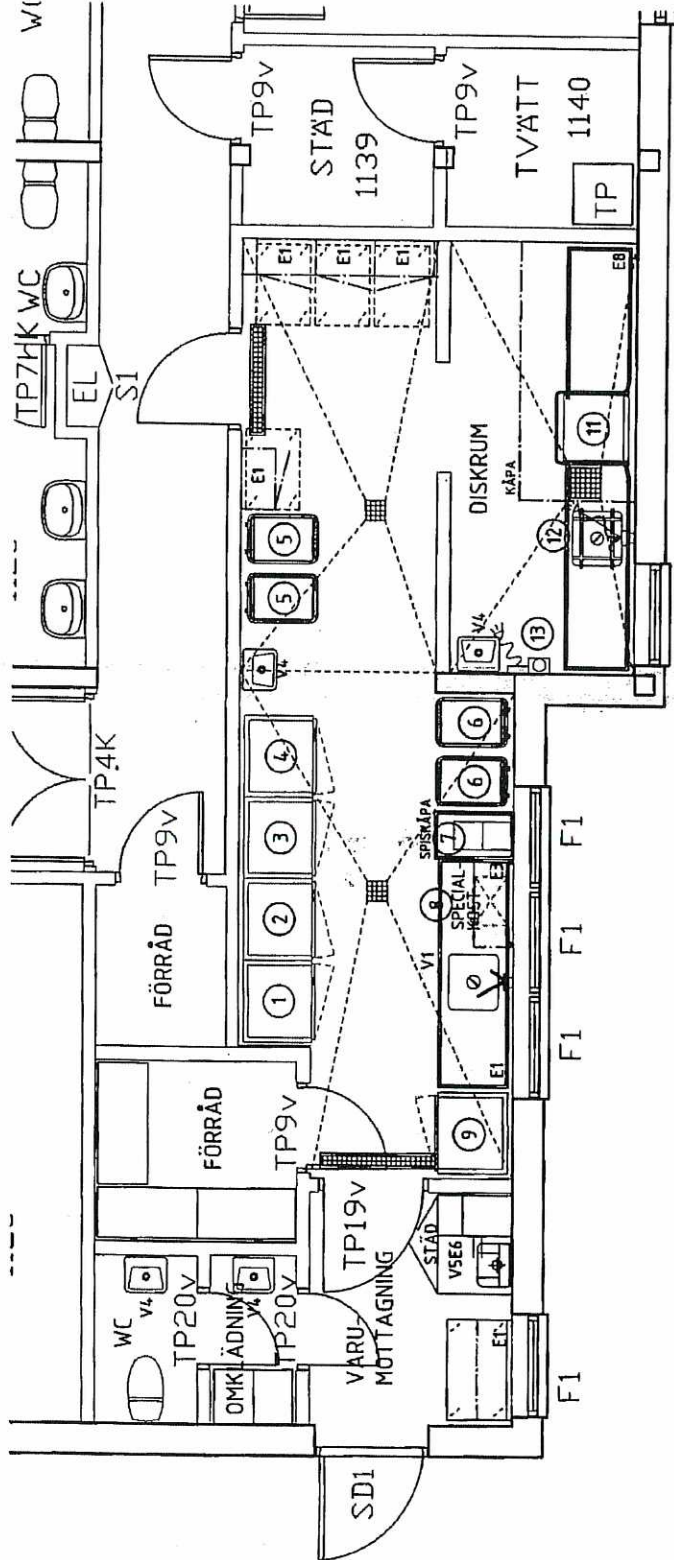
<p><b>RELATIONSHANDLING</b> <b>mauritz bygg ab</b></p>	
<p>STRÖMSTYRN 1 733 23 UPPSALA</p>	<p>TELE 08-28 81 30 FAX 08-28 81 40 HOMER 070-257 63 19 Jenny@mauritzbygg.se</p>
<p><b>BENJELIUS &amp; CO AB</b> ARKITEKTONTER SÄLTTSGÅRD 8 733 09 UPPSALA</p>	
<p>ALSIKE ÖSTRA BRÄNNKÄRR HÄRTSTENEN VÄJA 1:393 PLAN VÄNING 1 FÖRSKOLA</p>	
<p>PROJEKTANT R.S.</p>	<p>BYGGNAD J. MAURITZ</p>
<p>2009-04-23</p>	<p>1:200 (A3) A30-P 101</p>

WA 22 MC

**FÖRKLARINGAR**  
**STORKÖKSAPPARATER**

- KÖK**
- 1 FRYSSKÅP
  - 2 FRYSSKÅP
  - 3 KYLSKÅP
  - 4 KYLSKÅP
  - 5 MATTRANSPORTVAGN, 2 ST
  - 6 MATTRANSPORTVAGN, 2 ST
  - 7 SPIS, 4 PLÅTTOR
  - 8 MICROVÅGSUGN
  - 9 KYLSKÅP
  - 10 VAKANT

- DISKRUM**
- 11 HUVUDISKMASKIN
  - 12 FÖRSPOLINGSDUSCH
  - 13 SPRAYRENGÖRINGSAPPARAT



RELATIONSHANDLING

**mauritz bygg ab**

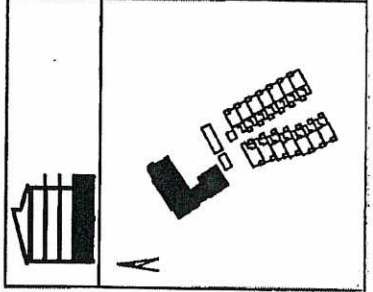
SPÖCKGATAN 1  
753 23 UPPSALA  
TEL 08-10 81 30  
FAX 08-10 81 40  
HETTEL 074-287 25 19  
jenny@mauritzbygg.se

**BEJELIUS & Co AB**  
ARKITEKTKONTOR  
08-10 83 47  
SLUTTSKORP 8  
753 09 UPPSALA



ALSIKE, ÖSTRA BRÄNNKÄRR  
HJÄRTSTENEN  
VRÅ 1:393  
PLAN VÄNING I KÖK  
FÖRSKOLA

2009-04-23  
1:50 (A3)  
A30-T 101



WA JA MC

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Vrå 1:393	
Hyresvärd	Namn: Brf Hjärtstenen	Personnr/orgnr: 769615-1062	
Hyresgäst	Namn: Pysslingen Förskolor och Skolor AB	Personnr/orgnr: 556035-4309	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>1 321 500</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- 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 _____.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: <i>Dalsike 2018-05-30</i>	Ort/datum:	
	Hyresvärd: Brf Hjärtstenen	Hyresgäst: Pysslingen Förskolor och Skolor AB	
	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>
	Namnförtydligande: <i>Johan Gustafsson Ulrika Andersson</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: <b>Martin Sakari Eola Änggård Runsten</b>

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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

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

us-jn m<sup>Q</sup>.



2018-03-22

BILAGA 4.3

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA Drift & Underhåll

### Omfattning

Denna gränsdragningslista reglerar ansvar för tillsyn, drift och underhåll inkl. utbyte av ytskikt, inredning, installationer för bygg, ventilation, kyla, värme, sanitet, tele, styr- och övervakning mm inom förhyrd lokal.

### Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan hyresvärden och hyresgästen regleras närmare i denna gränsdragningslista.

Generellt gäller att hyresgästen svarar för tillsyn, skötsel och underhåll av inredning, verksamhetspecifik utrustning i lokalen. Generellt svarar hyresvärden för tekniska installationer och försörjningssystem.

Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden, dennes konsulter och entreprenörer kan behöva tillträde till hyresgästens lokaler för att hyresvärden skall kunna uppfylla sina skyldigheter enligt detta avtal.

Status- och säkerhetsbesiktningar som enligt lag eller annan förordning ska utföras regelbundet, åvilar den part som har ansvar för planerat underhåll av aktuell utrustning enligt denna gränsdragningslista.

Vid skada, fel och brister orsakade av åverkan, försummelse, vårdslöshet eller annat vållande av hyresgästen eller av sådan för vilken hyresgästen svarar, t.ex. dennes personal, kunder, besökare, leverantörer och elever/barn, svarar hyresgästen för drifts, underhålls- eller utbyteskostnader för återställande.

### Ersättningsprinciper

Kostnader för tillsyn, skötsel och underhåll inkl. utbyte ska betalas av respektive ansvarig part. Hyresvärdens ansvar för utbyte av utrustning gäller endast likvärdig funktion. I kostnaderna inkluderas såväl material som arbete. Om hyresgästen har önskemål om högre standard skall mellanskillnaden bekostas av hyresgästen.

### Definitioner

Tillsyn:

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser

Skötsel:

Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder som justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Felavhjälpande underhåll:

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

Planerat underhåll:

Åtgärder som syftar till att återställa en funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning som är planerat till tid, art och omfattning. I planerat underhåll ingår det som i vissa begrepp nämns som reinvestering.

Följande förkortningar har använts:

HV = Hyresvärd

HG = Hyresgäst

UA YH MGC

Benämning	Utrustning	Ansvarig för tillsyn	Ansvarig för skötsel	Ansvarig för felavhjälpande underhåll	Ansvarig för planerat underhåll	Anmärkning
<b>Mark/Gård</b>						
Staket/Grindar		HG	HV	HV	HV	
Fast "lekutrustning"		HG	HG	HG	HG	Inkl. säkerhetsbesiktning
Diverse fast utrustning på tomt	Papperskorgar, stolpar, skyltar	HG	HV	HV	HV	
Lös utrustning på tomt		HG	HG	HG	HG	
Parkeringsplats		HG	HG	HV	HV	Avser förskolans förhärda
Ytor av sten, asfalt, tegel, sand och betongplattor		HG	HV	HV	HV	
Gräsytor		HG	HV	HV	HV	Avser även konstgräs
Träd, buskar, häckar och rabatter		HG	HV	HV	HV	
Blomlådor mm.		HG	HG	HG	HG	
Sandning		HG/HV	HV	HV	HV	HG sandar punktvist vid behov
Snöröjning		HV	HV	HV	HV	
Påfyllning av sandlådesand vid behov		HG	HV	HV	HV	

<b>Tak</b>						
Centralantennanläggning, fast	Takbeläggning, takbrunnar, hängrännor, stuprör	HV	HV	HV	HV	

<b>Fasad</b>						
Ytskikt		HV	HV	HV	HV	
Skyltar	Verksamhetsskyltar	HG	HG	HG	HG	
Ljusarmatur	Belysning	HG/HV	HV	HV	HV	
Dörrar (i fasad)	Dörr/parti, trycke, glas	HG	HV	HV	HV	Inkl klämskydd
	Låskista, kortläsare/kodlås, motorlås/elsutbleck, cylinder, dörrstängare	HG	HV	HV	HV	
Fönster (i fasad)	Karmar, bågar	HG	HV	HV	HV	
	Ytterglas	HG	HG	HV	HV	
	Innerglass & perslenner	HG	HG	HG	HG	

<b>Utrymmen</b>						
Driftrum för installationssystem		HV	HV	HV	HV	
Avfallsrum		HV	HV	HV	HV	

<b>Övrigt, invändigt</b>						
Dörrar	Dörr/parti, låskista, trycke, glas, kortläsare/kodlås, motorlås/elsutbleck, cylinder, dörrstängare	HG	HV	HV	HV	Inkl. klämskydd
Golv	Plastmatta, linoleum, stengolv, betonggolv, klinker, groventremattor	HG	HV	HV	HV	
Väggar	Snickerier, väv/tapet, målning, kakel, träpanel	HG	HV	HV	HV	
Innertak	Undertak/akustiktak	HG	HV	HV	HV	
Partier	Metall/glas, trä/glas	HG	HV	HV	HV	
Vitvaror i mottagningskök enligt ritning A30-T 101	Storköksutrustning i mottagningskök	HG	HG	HG	HG	Inkl. vitvaror
	Kyl/frys i mottagningskök	HG	HG	HG	HG	
	Spis & fläktkåpa i mottagningskök	HG	HG	HG	HG	
	Diskmaskin i mottagningskök	HG	HG	HG	HG	
Vitvaror ej i mottagningskök	Diskmaskin, hushåll	HG	HV	HV	HV	
	Spis & köksfläkt, hushåll	HG	HV	HV	HV	
	Kyl/frys, hushåll	HG	HV	HV	HV	
	Mikrovågsugn, kaffeautomat & lös köksutrustning	HG	HG	HG	HG	
	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	HG	HV	HV	HV	

WATZ M G.

Inredning och utrustning	Skåpsinredning i pentry och kök	HG	HV	HV	HV	
	Diskbänksbeslag	HG	HV	HV	HV	
	Fasta bänkar mm	HG	HV	HV	HV	
	Garderob & klådsåp, säkerhetssåp	HG	HG	HG	HG	
	Inredning och utrustning i duschutrymmen och wc, tex hyllplan, tvålkoppar, tvåldispensorer, papperskorgar, krokroar mm.	HG	HG	HG	HG	
	Fast inredning i städutrymmen, tex tvättth, krokroar mm	HG	HV	HV	HV	
	Fast inredning och utrustning i förråd	HG	HV	HV	HV	
	Verksamhetens inredning	HG	HG	HG	HG	Såsom skötbord, madrassåp mm

<b>VVS</b>						
Ventilation	Luftbehandlingsaggregat, luftfilter	HV	HV	HV	HV	
	Ventilationskanaler, luftspjäll	HV	HV	HV	HV	
	Luftdon	HG	HG	HV	HV	
Värmeproduktionsinstallationer	Värmepannor, värmeväxlare, värmepumpar och apparater i undercentraler	HV	HV	HV	HV	
Värmedistributionsinstallationer	Givare, mätare, apparater, styr- & övervakning, shuntgrupper, pumpar och rörsystem inkl. ventiler	HV	HV	HV	HV	
Värmare	Radiatorer inkl. kopplingsledningar och ventiler	HG	HV	HV	HV	
Tappvatten	Dusch, blandare, vattenutkastare	HG	HG	HV	HV	
	Vattenledningar	HG	HV	HV	HV	
	Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Sanitet	WC stol, handfat	HG	HG	HV	HV	
	Golvbrunn	HG	HV	HV	HV	
	Avloppssystem	HG	HV	HV	HV	Kostnad för stopp i avlopp faktureras till den part som anses vara ansvarig för stoppet
Kyla	Kylkompressor, kondensorer, rörsystem, köldbärare, pumpar, styrutrustning, givare, fläktluftkylare	HV	HV	HV	HV	
Brandsläckning	Brandlarm	HV	HV	HV	HV	
	Brandpostsystem, handbrandsläckare	HG	HV	HV	HV	Brandskyddsutrustning, lös slang mm ansvaras av HG

<b>EL-Installationer</b>						
	Huvud- och fördelningscentraler	HV	HV	HV	HV	Huvudcentral i särskilt elrum
	Huvudledningar	HV	HV	HV	HV	
	Elcentral, gruppcentral i lokalen	HG	HG	HV	HV	I lokalen
	Gruppledningar, elapparater, elkanalisation, reservkraft	HV	HV	HV	HV	
	Belysningsarmatur/allmän belysning	HG	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor ingår i skötsel
	Belysningsarmatur/övriga	HG	HG	HG	HG	Byte av ljuskällor ingår i skötsel
	Ljusregleringssystem	HG	HV	HV	HV	
	Värmekabel takbrunnar	HV	HV	HV	HV	

<b>Tele - och datasystem</b>						
	Telefon- och datakommunikationssystem	HG	HG	HG	HG	

<b>Säkerhet</b>						
	Brand- och utrymningslarmanläggning	HV	HV	HV	HV	
	Passagesystem	HG	HG	HG	HG	
	Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
	Nödbelysningsanläggning	HG	HV	HV	HV	utrymningsskylt
Styr- och övervakningssystem	Styrsystem för fastighetsdrift och processinstallationer	HV	HV	HV	HV	

UA 074 HGE

# Bilaga 4



Pysslingens förskola Hjärtstenens utegård.

UAGH M.C.