

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Östersund PI Fastigheter AB		Personnr/orgnr: 556314-6637				
Hyresgäst	Namn: Savhuset Åre AB		Personnr/orgnr: 559078-6835				
	Aviseringsadress: Box 513, 831 26 Östersund						
Lokalens adress m.m	Kommun: Östersund		Fastighetsbeteckning: Ångbryggeriet 1				
	Gata: Storsjöstråket 15		Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Tillverkningslokal för vin med tillhörande lager <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.						
	Bilaga:						
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	
	Produktion-	2	1705	Del i pers. utr	2	110	
	och lager			Kontor	2	31	
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).							
Bilaga: 3							
<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning <input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> _____							
Hyrestid	Från och med den: 2018-01-01		Till och med den: 2027-12-31				
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>985.000</u> per år exklusive nedan markerade tillägg						
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 1	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
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						
	Betalning:						
	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.			Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga: 4
	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.			Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga: 4
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga: 5
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 4
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
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 anses vara <u>15,1</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.			
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir 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 agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
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.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	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 företa byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
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.			
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.			


Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	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.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 6
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga: _____
Underhåll	<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: _____
	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.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga: 4
	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 el, va och ventilation. 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.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga: _____
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga: _____
Försäkringar	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.	
Yttre åverkan	<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.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m.	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
		Bilaga: _____

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p><b>Återställande vid avflyttning</b></p>	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p><b>Force majeure</b></p>	<p>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.</p>	
<p><b>Säkerhet</b></p>	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p>	<p>Bilaga:</p>
<p><b>Person-uppgiftslagen</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	
<p><b>Särskilda bestämmelser</b></p>	<p>Hyrestillägg avseende ombyggnad enligt exempel i bilaga 8 fastställs efter slutreglering.</p> <p>Hyresrabatt utgår fr.o.m. 2018-01-01 t.o.m. 2018-12-31 med 200.000 kr/år</p> <p>Hyresrabatt utgår fr.o.m. 2019-01-01 t.o.m. 2019-12-31 med 100.000 kr/år</p>	
<p><b>Underskrift</b></p>	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum: Östersund 2017-10-06</p> <p>Hyresvärdens namn: Östersund PI Fastigheter AB</p> <p>Namn-teckning (firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn-förtydligande: Sofie Blom Bergström</p>	
<p><b>Överlåtelse</b></p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____</p> <p><b>Underskrift</b></p> <p>Frånträdande hyresgäst (namn): _____ Tillträdande hyresgäst (namn): _____ Personnr/orgnr _____</p> <p>Namn-teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namn-teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn-förtydligande (frånträdande hyresgäst): _____ Namn-förtydligande (tillträdande hyresgäst): _____</p> <p><b>Hyresvärdens godkännande</b></p> <p>Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum: _____ Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Namn-förtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____</p>	

Avser	Hyreskontrakt nr: 1007-1053	Fastighetsbeteckning: Ångbryggeriet 1	
Hyresvärd	Namn: Östersund PI Fastigheter AB	Personnr/orgnr: 556314-6637	
Hyresgäst	Namn: Savhuset Åre AB	Personnr/orgnr: 559078-6835	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>985.000</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 <u>2017</u>.</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: Östersund 2017-10-06	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	
	Hyresvärd: Östersund PI Fastigheter AB	Hyresgäst: Savhuset Åre AB	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namn/tydligande: Sofie Blom Bergström	Namn/tydligande: Hans Ederwall / Christian Karlsson	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

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.

SBB  
UCH

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1007-1053	Fastighetsbeteckning: Ångbryggeriet 1	
Hyresvärd	Namn: Östersund PI Fastigheter AB	Personnr/orgnr: 556314-6637	
Hyresgäst	Namn: Savhuset Åre AB	Personnr/orgnr: 559078-6835	
Klausul	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>15,1</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>72620</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: 1.736/ 11.461 m<sup>2</sup> = ca 15,1%</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	
	Hyresvärdens namn: Östersund PI Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Savhuset Åre AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Sofie Blom Bergström	Namnförtydligande: Hans Ederwall / Christian Karlsson	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

## Anvisningar

### 1.

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

### 2.

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

### 3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter 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.

JBB  
U Ch



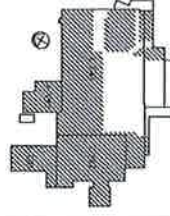
FÖRKLÄRINGAR

- Ny väg
- Befintlig väg
- Befintlig dörr
- Ny dörr
- Del som inte bärs
- Plattgång
- Metalls (svarta)

AREA 1 705 m<sup>2</sup>

2017-09-26

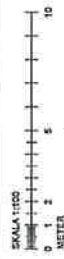
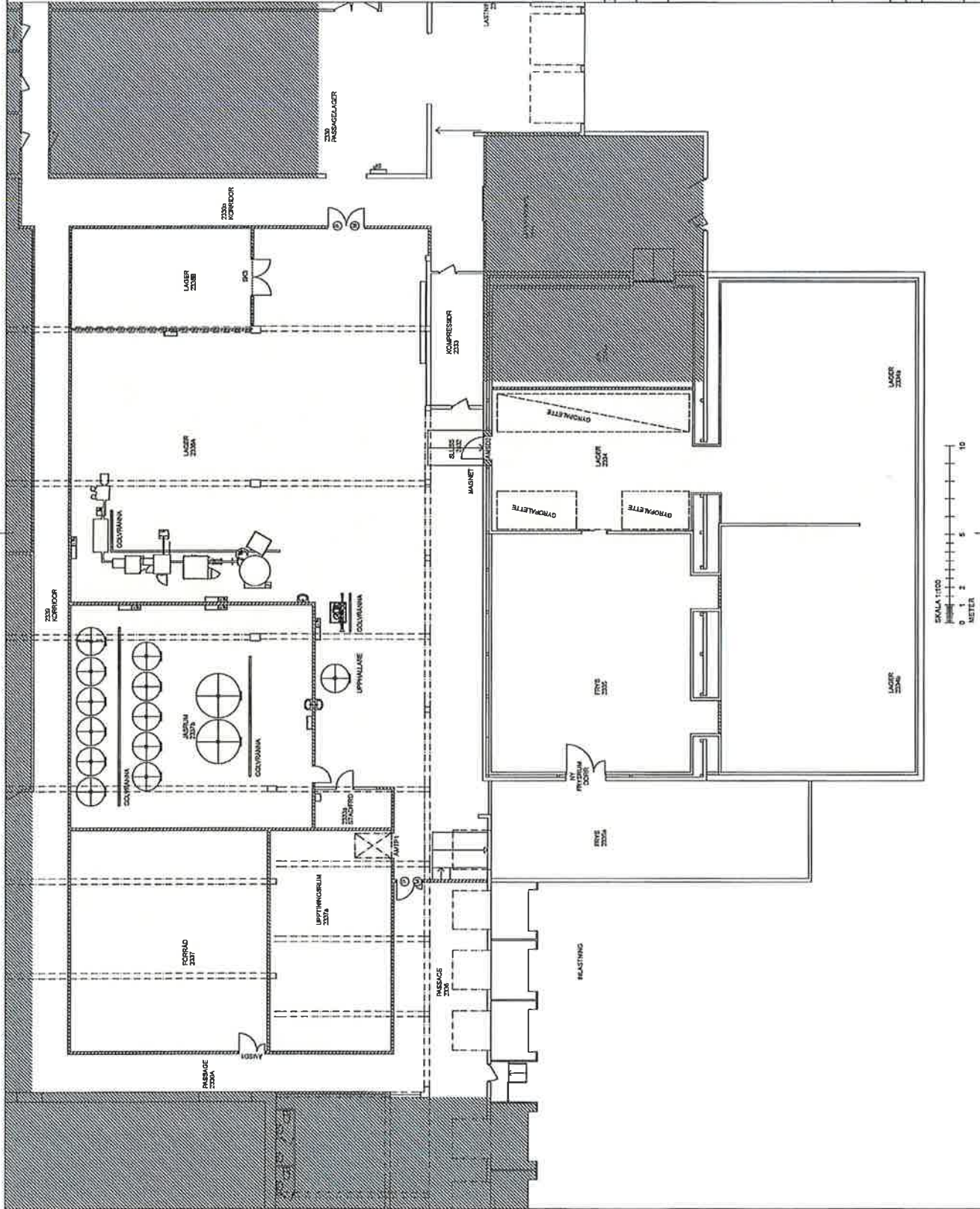
FÖRHANDSKOPIA  
**PERSSON INVEST**  
FASTIGHETER



**GST**  
Gravbyrå AB  
Industriell Adress  
117 33  
117 33  
117 33

**KV ANGBRYGGERIE 1**  
OMBYGGNAD  
DEL 1

1:100 (A3)  
**A-40.1-200**



*Handwritten signature:* JBB  
u ch



## BILAGA 4

P-platser med motorvärmare enl. separat uppgörelse.

### **Anpassningsåtgärder:**

All anpassning/ombyggnad projekteras fram gemensamt. Kostnad för hyresgäst Anpassning/ombyggnad tillkommer och beräknas på verklig kostnad med avskrivning på 10 år och 6% ränta, se bilaga 8.

**Vatten:** Tillkommer enligt separat mätare till självkostnad enligt leverantörens taxa.

**Kyla:** Befintliga frysmaskiner innehåller köldmedium R404a som det fr.o.m. 2020 är påfyllningsstopp på. Vid eventuell konvertering av kylmedium eller utbyte av frys-/kylmaskiner står hyresgästen för denna kostnad.

**Tele/data:** Tele och datainstallationer svarar hyresgästen för. Befintliga installationer får disponeras i hyresgästens verksamhet. Fiber finns till fastighetens avlämningspunkt och egna avtal kan tecknas.

**El:** Hyresgästen har eget elabonnemang alternativt tillkommer enligt separat mätare till självkostnad enligt elleverantörens taxa.

Installation av hyresgästens utrustning och belysning specifik för hyresgästens verksamhet svarar hyresgästen för. I övrigt ingår befintlig installation.

**Underhåll:** Hyresgästen svarar för allt inre underhåll av förhyrd yta. Med inre underhåll menas t ex byte ljuskällor, skötsel och behandling av golv och reparation av slitage utöver normalt, övrigt underhåll enligt hyreslagen. Hyresgästen svarar för drift, besiktning, underhåll och reparationer av frys- och kylanläggning. Hyresgästen ombesörjer och bekostar själv hantering av sopor och restprodukter ur sin verksamhet. Hyresvärden svarar för allt yttre underhåll inklusive alla skador på utsidan av fastigheten förorsakade av tredje man, som ej är förorsakad av hyresgästens verksamhet. Hyresvärden ansvarar för drift och funktion av handbrandsläckare i gemensamma ytor men ej för handbrandsläckare i förhyrda ytor.

Städning av gemensamma lagerytor ombesörjs av hyresvärden, dock åligger det hyresgästen att hålla god ordning i dessa utrymmen. Hyresvärden ombesörjer besiktningar samt underhåll av portar och lastkajer/dockningsstationer.

**Övrigt:** Krav som kan komma att ställas på lokalens utformning och inredning/utrustning utöver nuvarande överenskommelse, av t.ex. försäkringsbolag, brandmyndigheter, yrkesinspektion, annan myndighet eller likvärdig och som beror på hyresgästens verksamhet och ej fastighetens allmänna användning och skick, bekostas av hyresgästen. Hyresgästen svarar för alla åtgärder och alla kostnader förknippade med miljökrav på sin verksamhet.

Hyresgästen svarar för all skyltning och därtill hörande tillstånd, samt alla kostnader förknippade med montage, drift och skötsel av skyltar och dess belysning. Skyltning sker i samråd med hyresvärden och övriga hyresgäster.

SBB  
UCh

Hyresgästen har beretts tillfälle att besiktiga lokalen som utöver anpassningsåtgärder ovan övertas i befintligt skick. Kontroll av golv i Lager 2334a och 2334b är utförd enligt bilaga 9 och eventuella åtgärder regleras enligt bilaga 8.

Hyresvärden samordnar och bekostar låssystem i yttre skalskydd, därefter svarar hyresgästen för alla kostnader och krav förknippade med låssystemet. All inre låsning av förhyrd yta med t.ex. kodlås eller liknande ansvarar hyresgästen för. Det åligger hyresgästen att ansvara för att förhyrd yta är utrustade med sådana lås och stöldskyddsanordningar som krävs för att hyresgästens affärs, ansvars och företagsförsäkring gäller.

Hyresgästen ombesörjer städning av personalutrymmen.

Hyresgästen ansvarar för att upprätta kontrollplan för sin del samt bedriva systematiskt brandskyddsarbete enligt Lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778)

På gemensamma lastytor får inget förvaras.

**Inredning:** Hyresgästen svarar för all inredning av lokalerna som är förknippad med verksamheten. Efter hyrestidens utgång skall lokalerna återställas i ett för allmänt användande godtagbart skick.

**Avstigningsklausul:** Hyresgästen har rätt att efter 6, 7, 8, samt 9 år med 9 månaders uppsägningstid säga upp kontraktet i förtid genom att erlægga en engångssumma till hyresvärden.

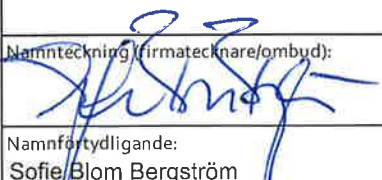

Vid uppsägning efter 6 år är engångssumman 3.000.000 kr.

Vid uppsägning efter 7 år är engångssumman 2.000.000 kr.

Vid uppsägning efter 8 år är engångssumman 1.000.000 kr.

Vid uppsägning efter 9 år är engångssumman 500.000 kr.



Avser	Hyreskontrakt nr: 1007-1053	Fastighetsbeteckning: Ångbryggeriet 1	
Hyresvärd	Namn: Östersund PI Fastigheter AB	Personnr/orgnr: 556314-6637	
Hyresgäst	Namn: Savhuset Åre AB	Personnr/orgnr: 559078-6835	
Klausul	Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan.		
	<input type="checkbox"/> hushållsavfall <input checked="" type="checkbox"/> lysrör <input checked="" type="checkbox"/> hårda plastförpackningar <input checked="" type="checkbox"/> grovsopor <input checked="" type="checkbox"/> metallförpackningar <input checked="" type="checkbox"/> farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning <input type="checkbox"/> komposterbart avfall <input checked="" type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar <input checked="" type="checkbox"/> Verksamhetsavfall <input type="checkbox"/> tidningspapper <input checked="" type="checkbox"/> färgade glasförpackningar <input type="checkbox"/> _____ <input checked="" type="checkbox"/> batterier <input checked="" type="checkbox"/> pappförpackningar <input type="checkbox"/> _____		
Särskilda bestämmelser			
Underskrift	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	
	Hyresvärdens namn: Östersund PI Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Savhuset Åre AB	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Sofie Blom Bergström		Namnförtydligande: Hans Ederwall / Christian Karlsson



Avser	Hyreskontrakt nr: 1007-1053	Fastighetsbeteckning: Ångbryggeriet 1	
Hyresvärd	Namn: Östersund PI Fastigheter AB	Personnr/orgnr: 556314-6637	
Hyresgäst	Namn: Savhuset Åre AB	Personnr/orgnr: 559078-6835	
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	Ort/datum: Östersund 2017-10-06	
	Hyresvärdens namn: Östersund PI Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Savhuset Åre AB	
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Sofie Blom Bergström	Namnförtydligande: Hans Ederwall / Christian Karlsson	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende				
	Hyreskontrakt nr: 1007-1053	Fastighetsbeteckning: Ångbryggeriet 1			
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	<b>Benämning</b>	<b>Del av fastighet</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Ansvarig</b>	
	<b>Byggnadstekniskt brandskydd</b>			<b>Hv</b>	<b>Hg</b>
					<b>N/A</b>
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	X
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet			X
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet		X	
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet			X
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X	
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	<b>Utrymning</b>			<b>Hv</b>	<b>Hg</b>
					<b>N/A</b>
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	X
	Utrymningsplan				X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet			X X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X X	
	<b>Brandsläckning och brandskyddsanläggningar</b>			<b>Hv</b>	<b>Hg</b>
					<b>N/A</b>
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Vid eventuell installation		X X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	Vid eventuell installation		X X



## Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	<b>Benämning</b>	<b>Del av fastighet</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Ansvarig</b>		
	<b>Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.</b>			<b>Hv</b>	<b>Hg</b>	<b>N/A</b>
	Stigarledningar	Inom fastigheten Utanför fastighet		X		
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				X X
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	<b>Organisatoriska brandskyddsåtgärder</b>			<b>Hv</b>	<b>Hg</b>	<b>N/A</b>
	Brandskyddsdocumentation			X		
	Insatsplan			X	X	
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner			X	X	
	Övningar				X	
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum: Östersund 2017-10-06			Ort/datum: Östersund 2017-10-06		
	Hyresvärdens namn: Östersund PI Fastigheter AB			Hyresgästens namn: Savhuset Åre AB		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Sofie Blom Bergström			Namnförtydligande: Hans Ederwall / Christian Karlsson		



## BILAGA 8

Tillägget avser ombyggnadskostnad/hyresgäst Anpassning av lokal och skall efter slutreglering beräknas enligt nedan:

Uppskattad budget 4.000.000 kr.

**Funktionsargument**

BETALNING

Ränta	0,06/12	=	0,005
Periodantal	120	=	120
Nuvärde	-4000000	=	-4000000
Slutvärde	0	=	0
Typ	1	=	1

= 44187,26445

Beräknar betalningen av ett lån baserat på regelbundna betalningar och en konstant ränta.

**Typ** är ett logiskt värde: betalning i början av perioden = 1; betalning i slutet av perioden = 0 eller utelämnat.

Resultat: 44187,26445

[Hjälp om funktionen](#)

Hyrestillägg enligt beräkning ovan:

$44.187 \times 12 = 530.244$  kr/år exkl. moms.

*SBP*  
*U. Chr*

## **Kv Ångbryggeriet 1 Östersund**

### **Lastutredning beträffande lager 1-2 (9-12 mån lagring), lager i anslutning till in-och utlastning, samt maltlager.**

#### **Lager 1-2 (9-12 mån lagring)**

**Lager 1** (f.d. frysrum) har följande golvkonstruktion:

100 stålgl betong med rutnät diam 6/150 i ö.k., 200 frysrumsisolering långtidslast 60 kPa, 2 lager 0,15 plastfolie, skyddspapp, 30 mm sand inkl golvvärmslingor, min 100 singel

**Lager 2** (f.d. Kylrum ) har följande golvkonstruktion

100 mm stålgl betong med rutnät diam 6/150 i ö.k., 50 mm kylrumsisolering långtidslast 60 kPa, min 100 singel.

Max belastning 500 ton på en belastningsyta av 144 kvm inklusive egen vikt betongplatta ger en belastning på isolering på 37,4 kPa, vilket är mindre än 60 kPa.

Yttergrundmuren är utformad som vinkelstödmur (L-form) med vertikalmurens tjocklek 400 mm, samt bottenplattans bredd totalt 1000 mm. Eftersom lagerlasten är indragen 3000 mm från yttervägg så erhålles ingen tillkommande horisontell lagerlast på vinkelstödmuren, utan det blir ett mindre rörligt tillskott från trucken när den kör runt.

Eftersom betongplattan är enkelarmerad i ö.k. så är det troligt att sprickbildning kommer att uppstå efter några års användning.

Sammanfattningsvis så klarar befintlig konstruktion de nya uppträdande lasterna.