



Undertecknade har denna dag träffat följande blockhyresavtal som dock för sin giltighet fordrar hyresnämndens godkännande:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Norecic AB Sjögatan 23, 852 34 Sundsvall	Personnr/orgnr 556646-5117
	Avser hela fastigheten Timrå, del av Söråker 30, Bäckgatan C-D	Telefon 060-16 21 20
Hyresgäst	AB Timråbo	Personnr/orgnr 556109-9572
	Aviseringsadress Box 134, 861 24 Timrå	Telefon 060-163500
Lägenheternas användning, skick, storlek, antal och adresser	Hyresgästen medges rätt att för bostadsändamål i andra hand upplåta de bostadslägenheter som närmare angivits i bifogade förteckning. Lägenheterna hyrs ut i befintligt skick. Andrahandsupplåtelse får ske till <input type="checkbox"/> anställda <input checked="" type="checkbox"/> äldre/seniorboende se bilaga 1	Bilaga
Till lägenheterna hör	<input type="checkbox"/> Vindsutrymme nr <input type="checkbox"/> Källarutrymme nr <input checked="" type="checkbox"/> se bilaga 1	
Hyrestid	Från och med 2011-04-01	Till och med 2026-03-31
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta hyresavtal skall ske skriftligen minst ⁹ månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med ³ år för varje gång.	
Hyra	Kronor 263 000 + hyrestillägg per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg	
	Index-klausul <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 2
	Kostnad för värme och varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul Bekostas av hyresgästen	Bilaga 1
	VA-kostnad <input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul Bekostas av hyresgästen	Bilaga 1
	Ei till lägenheterna <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästerna har egna abonnemang	1
	Trappstädning <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	1
	Sophämtning <input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	1
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr Bankgiro nr avisering
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen betala 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.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av lägenheterna. Åtagandet omfattar således såväl ytskikt som till lägenheterna hörande inredning. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet framgår av särskild bilaga. inre och yttre	Bilaga 1
Reservnycklar	Hyresgästen <input type="checkbox"/> medger <input type="checkbox"/> medger inte hyresvärden rätt att inneha reservnyckel till lägenheterna	
Övrigt	På sida två "Allmänna villkor" och "Särskilda bestämmelser" gäller för hyresavtalet. Detta hyresavtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr o m dagen för detta avtals ikraftträdande.	
Underskrift	Ort/datum Sundsvall 2011-04-15	Ort/datum Timrå 2011-04-18
	Hyresvärd Norecic AB 	Hyresgäst AB Timråbo
	Namnförtydligande Ann Eriksson	Namnförtydligande Per Sandberg

<p>Allmänna villkor</p>	<p>Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran för tid, varunder hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten. Arbetet skall dock utföras utan onödig tidsutdräkt.</p> <p>I enlighet med hyreslagen skall hyresgästen väl vårda lägenheterna och vad som hör till dessa samt vid lägenheternas användning iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig</p> <p>att inte utan särskilt tillstånd sätta upp anslag, skyltar, märkiser, utomhusantenner eller annat liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten på egen bekostnad ta ner och i förekommande fall sätta upp dem igen; meddelanden kan dock sättas upp på för ändamålet avsedd anslagstavla</p> <p>att på egen bekostnad låta bortforsla för sopnedkast eller soptunna olämpligt avfall om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande</p> <p>att hålla till lägenheterna hörande balkonger eller altaner fria från snö och is</p> <p>att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen</p> <p>att hålla lägenheterna tillgängliga för sotning och rensning av kanaler</p> <p>att vid avflyttning lämna lägenheterna väl rengjorda samt att då till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de har anskaffats av hyresgästen.</p> <p>I hyresgästens åtagande enligt ovan ligger skyldighet att verka för att andrahandshyresgästerna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med åtagandet.</p> <p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans/hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras</p> <p> på grund av krig eller upplöpp</p> <p> på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.</p>				
<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p>Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren. Hyresgästen har såvnda inte rätt att säga upp avtalet i förtid enligt 5 § hyreslagen.</p> <p>Hyresgästen har inte heller rätt att med åberopande av reglerna i 54 § och 55 c § hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.</p> <p>Hyresgästen utför och bekostar de åtgärder som krävs för att lägenheterna vid tillträdet eller senare skall uppfylla de normer som gäller för aktuell verksamhet.</p> <p>se bilaga 1 särskilda bestämmelser till avtalet hör även bilaga 2</p>				
<p>Överens- kommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör hyresavtalet att gälla fr o m _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att se till att andrahandshyresgästerna tillsammans med dem som hör till deras hushåll har lämnat lägenheterna.</p> <table border="1" data-bbox="306 1697 1423 1964"> <tr> <td data-bbox="306 1697 880 1753">Ort/datum</td> <td data-bbox="880 1697 1423 1753">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="306 1753 880 1964">Hyresvärd</td> <td data-bbox="880 1753 1423 1964">Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst
Ort/datum	Ort/datum				
Hyresvärd	Hyresgäst				

BILAGA 1

I fastigheten: Timrå, del av Söråker 30:16

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. BAKGRUND OCH BEHOV

Timrå kommun och AB Timråbo har behov om att fortsätta utveckla Timrå till en bra boendeort för alla åldrar. Som ett led i detta arbete har kontakt tagits med Statens Bostadsomvandling AB för att hitta möjligheter för användande av fastigheter med tomma lägenheter och utveckla dem för annat ändamål. Kommunen har behov av omstrukturering och anpassning av lägenheter och närmiljö för äldre och funktionshindrade och vill därför utveckla ett koncept i form av äldreboende/seniorboende i Timrå, Söråker. Utvecklingsprojektet omfattar att ta hänsyn till kraven på denna typ av anpassat boende såsom tillgänglighet och trygghet. Kommunens behov av anpassade lägenheter, som inte annars kan erbjudas på orten, avses lösas i och med denna anpassning och uthyrning.

2. LÄGENHETERNAS ANVÄNDNING, SKICK, STORLEK MM

Inför hyresgästens inflyttning kommer hyresvärden att bekosta anpassningar av fastigheten/lägenheterna, nedan "Hyresobjektet". Anpassningarna har planerats, projekterats och utförts av AB Timråbo. Hyresobjektet uthyrs efter avslutade anpassningar med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av förfrågningsunderlag daterat 2010-03-17 samt beställningar i justerade byggmötesprotokoll. Bland annat innebär anpassningarna att hissar har installerats samt att Hyresobjektet har moderniserats och tillgänglighetsanpassats för att äldre och funktionshindrade ska få en bostad som annars inte kan erhållas på orten. Avvikelse från vad som anges i förfrågningsunderlag mm enligt ovan som är av ringa art, ska inte anses som avvikelse från det avtalade skicket. I övrigt uthyrs Hyresobjektet i befintligt och av Hyresgästen godkänt skick.

Hyresgästen svarar under hyrestiden för all förvaltning av hela fastigheten, såväl inre som yttre, och har också i övrigt det fulla ansvaret för drift och underhåll av Hyresobjektet. Underhållet av hela fastigheten, såväl inre som yttre, skall ombesörjas på fackmannamässigt sätt och på en nivå som säkerställer att fastigheten, och respektive byggdels funktion och skick, minst bibehålls.

Hyresgästen förmedlar lägenheterna efter särskild behovsprövning.



Hyresgästen äger i övrigt inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd underupplåta eller delupplåta till annan. Vidare är hyresgästen skyldig att under hyresförhållandet aktivt bedriva sin verksamhet i Hyresobjektet.

Hyresgästen blockförhyr hela Hyresobjektet och har fullt ansvar för förvaltningen av Hyresobjektet. Hyresvärden har ingen skyldighet att ansvara för eller bekosta förvaltning av Hyresobjektet, underhåll eller ersättning alt utbyte av inredning eller utrustning i Hyresobjektet, se vidare punkt Underhåll nedan.

Arean är i beslutsunderlag mm angiven som 624 kvm BRA. Lägenheternas area är inte gemensamt uppmätt. Hyran för Hyresobjektet är bestämd oavsett slutlig area. Om angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för Hyresgästen till återbetalning respektive Hyresvärden rätt till högre hyra.

3. HYRAN

Hyran för hyresobjektet är bestämd utifrån ovan angivna förhållanden avseende Hyresgästens underhållsskyldighet samt Hyresvärdens åtagande att bekosta anpassningar av Hyresobjektet.

Grundhyran är en marknadsmässig kallhyra och grundas på bedömd Projektbudget/ombyggnadskostnad uppgående till 5,5 Mkr, och Projektlimit 5,5 Mkr, nedan "Grundhyran". Grundhyran ska indexuppräknas årligen enligt bifogade indexklausul, bilaga 2.

För det fall projektbudgeten förändras, innebärande att ombyggnadskostnaderna överstiger Projektlimiten, ska Hyresgästen svara för de överstigande kostnaderna enligt följande.

Hyresgästen ska kompensera Hyresvärden för den del av ombyggnadskostnaden som överstiger Projektlimiten genom ett hyrestillägg, nedan "Hyrestillägget". Hyrestillägget har beräknats som en rak amortering och 5,5 % ränta under den inledande hyrestiden som är 15 år enligt följande:

Period:	Hyrestillägg:
2011-04-01—2026-03-31	X kr per år under perioden

Hyrestillägget debiteras kvartalsvis i förskott och ska betalas samtidigt som Grundhyran. Efter 2026-03-31 debiteras endast grundhyra samt indextillägg på grundhyran enligt bifogad klausul.

För det fall hyresavtalet upphör i förtid, oavsett anledning, eller Hyresgästen ej rätttidigt erlägger hyra, eller inställer sina betalningar förfaller återstående del av Hyrestillägget omedelbart till betalning.



För det fall Hyresvärden säljer Hyresobjektet under den inledande hyresperioden och innan Hyrestillägget har betalats till fullo förfaller återstående del av Hyrestillägget till omedelbar betalning.

Grundhyran gäller även vid förlängning av hyrestiden vilket innebär att Hyresgästen inte har rätt att för en förlängningsperiod begära ändring av hyran.

4. HYRESTID

Hyresobjektet uthyrs från och med tillträdesdagen enligt nedan, till och med 15 år..
Beträffande uppsägningstid och förlängningstid hänvisas till vad som anges i huvudavtalet.

Med anledning av att Hyresobjektet ska anpassas är tillträdesdagen satt till den 2011-04-01. Hyresgästen accepterar således att avvikelser från tillträdesdagen kan ske och att Hyresgästen inte äger rätt till nedsättning av hyra eller någon annan ersättning av vad slag det vara må.

5. UNDERHÅLL, INVESTERING MM

Hyresgästen ombesörjer och bekostar från och med tillträdet och under hela hyresperioden all förvaltning samt ny- och reinvestering av hela Hyresobjektet, såväl invändigt som yttre, inkl mark och anläggningar. Arbetena ska utföras fackmannamässigt och enligt gällande normer. Utöver vad som framgår ovan angående Hyresgästens underhållsskyldighet gäller att Hyresgästen svarar för trädgårdsskötsel, snöröjning och sandning.

Inför hyresgästens inflyttning har hyresvärden, på hyresgästens uppdrag, bekostat anpassningar av fastigheten/lägenheterna för Hyresgästens särskilda verksamhet. I hyran ingår inte ytterligare åtgärder i fastigheten, och/eller ny- eller reinvesteringar, som kan komma att krävas på tillträdesdagen eller under hyresperioden.

Hyresgästen blockförhyr hela Hyresobjektet och har fullt ansvar för förvaltningen av Hyresobjektet. Hyresvärden har ingen skyldighet att ansvara för eller bekosta förvaltning av Hyresobjektet, underhåll eller ersättning alt utbyte av inredning eller utrustning i Hyresobjektet.

6. MYNDIGHETSKRAV MM

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet på tillträdesdagen och under hyresförhållandet kan komma att krävas för Lägenheternas nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.



Hyresgästen får inte företa installations- förändrings- och/eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Före arbetets igångsättande och under dess genomförande åligger det hyresgästen att tillställa hyresvärden aktuella ritningar samt teknisk dokumentation, att inhämta och bekosta för iordningställandet erforderliga tillstånd och byggvarudeklarationer, efterkomma eventuella krav och förelägganden från myndigheter samt bekosta till följd av arbetena erforderliga ändringar i fastighetens relationshandlingar. Hyresgästen svarar för att av honom utförda arbeten i Lägenheterna utförs fackmannamässigt och författningsenligt samt att dessa inte skadar fastigheten eller Lägenheterna eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Vidare åtar sig hyresgästen att vid utförandet av arbetena i möjligaste mån tillse att störningar eller andra olägenheter inte uppkommer för hyresgäster i fastigheten, omgivningen i övrigt eller tredje man.

7. 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 Hyresobjektet 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 Hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Hyresobjektets andel ska anses vara 100 %.

8. ÖVERLÅTELSE, UNDERHANDSUPPLÅTELSE, ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd överlåta hyresrätten enligt hyresavtalet eller ändra verksamheten i Lägenheterna.

9. PANTSÄTTNING, INSKRIVNING

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta panträtt till Lägenheterna eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet. Detta hyresavtal får inte inskrivas.

10. VILLKOR

Detta hyreskontrakt är för sin giltighet villkorat av följande;



- att bygglov erhålls för de anpassningar som ska göras av Hyresobjektet;
- att styrelsen i Hyresvärdens moderbolag (Statens Bostadsomvandling AB SBO) godkänner hyreskontraktet.

Sundsvall 2011- 04-15
För hyresvärden
Norecic AB


.....
Ann Eriksson

Timrå 2011- 04-18
För hyresgästen
TimråBo AB, org nr 556109-9572


.....
Per Sandberg

Avser	Hyreskontrakt nr del av Sörråker 30:16 i fastigheten på Bäckg 9 C-D. Avser hela fastigheten.	
Hyresvärd	Norecic AB	
Hyresgäst	AB Timråbo, org nr 556109-9572	
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100* % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 263 000 kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra _____ kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För 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 2008. <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 jämte fasta hyrestillägg enligt ovan.</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 denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum Sundsvall 2011-04-15	Ort/datum Timrå 2011-04-18
	Hyresvärd Norecic AB	Hyresgäst AB Timråbo org nr 556109-9572
	Namnförtydligande	Namnförtydligande
	Ann Eriksson	Per Sandberg

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

* Grundhyran indexregleras med 100%,
samt
hyrestillägg regleras enligt bilaga 1.

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg skulle gälla.

