

Beräkning hyra (Stavsborgsskolan)

1 Hyra

- 1.1 Hyra ska erläggas från och med Tillträdesdagen enligt Hyresavtalet. Utöver hyran ska Hyresgästen erlägga hyrestillägg enligt Hyresavtalet samt bekosta drift och underhåll enligt Hyresavtalet.
- 1.2 Hyran, exklusive tillkommande hyrestillägg, beräknas baserat på verklig produktionskostnad ("**Produktionskostnaden**") för att uppföra ny-/ombyggnation på fastigheten ("**Ny-/ombyggnaden**") enligt följande formel:
$$(5,6 \% \times \text{"Produktionskostnaden"} / \text{"Lokalens area i antal kvm BRA"} + 280) \times \text{"Lokalens area i antal kvm BRA"}$$
. Vid beräkning av antal kvadratmeter BRA ska senast gällande versionen av Svensk Standard tillämpas.
Exempel. Antag att Produktionskostnaden för Ny-/ombyggnaden uppgår till 422 000 000 kr och att lokalen har en area om 12 000 kvm BRA. Hyran uppgår då till 26 992 000 kr per år $(5,6 \% \times 422\,000\,000 \text{ kr} / 12\,000 \text{ kvm} + 280) \times 12\,000 \text{ kvm}$.
- 1.3 Produktionskostnaden utgörs av Hyresvärdens totala, faktiska och slutliga kostnad för att uppföra Ny-/ombyggnaden, inkluderande följande kostnader:
- 1.4 "**Projekteringskostnader**" (vilket avser alla kostnader för planering och förberedelser för uppförande/genomförande av Ny-/ombyggnaden och anslutande markanläggningar, såsom kostnader för ritningar, bygglov och detaljplaneändringar). I Projekteringskostnaderna ingår t.ex. kostnader för anlåtande av arkitekter och andra tekniska konsulter liksom kostnader för upphandling av entreprenörer och konsulter;
- 1.5 "**Entreprenadkostnader**" (vilket avser alla kostnader som Hyresvärden har att betala till den eller de entreprenörer och som anlåtats för att utföra Ny-/ombyggnaden). Parterna är dock överens om att Hyresvärden enbart är berättigad till ersättning för Entreprenadkostnader överstigande upphandlad kontraktssumma för entreprenaden, till den del överskridandet beror på
- Hyresgästens önskemål om ändrings- och tilläggsarbeten eller;
 - Kostnadsökning som berättigar Hyresvärdens entreprenör till tillkommande ersättning enligt bestämmelser i ABT 06, dock enbart till den del kostnadsökningen inte har orsakats av Hyresvärden;
- 1.6 "**Byggherrekostnader**" (vilket avser alla kostnader (inklusive interna kostnader) Hyresvärden har för bygglösning, kontroll, besiktning, byggherreadministration, myndighetsavgifter och övriga kostnader

för att planera, leda och slutföra Ny-/ombyggnaden enligt Hyresvärdens interna redovisning. Vid beräkning av preliminär hyra inför Ny-/ombyggnaden ska preliminär Byggherrekostnad beräknas till tolv (12) procent av summan av preliminära Projekteringskostnader och Entreprenadkostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att den slutliga kostnaden ska motsvara Hyresvärdens faktiska kostnader och inte baseras på någon schablonmässig beräkning.);

- 1.7 **"Finansiella kostnader"** (vilket avser samtliga Hyresvärdens vid var tid gällande kostnader för finansiering under genomförandet av Ny-/ombyggnaden, oavsett om finansiering sker externt eller genom eget kapital);
- 1.8 **"Övriga kostnader"** (vilket, med undantag av evakueringskostnader, avser alla andra till Ny-/ombyggnaden direkt hänförliga kostnader, oavsett slag, som Hyresvärden har för att genomföra Ny-/ombyggnaden i enlighet med hyresavtalet mellan parterna).
- 1.9 I kostnader enligt punkterna 1.4-1.8 ovan ingår även kostnad för mervärdesskatt i den mån Hyresvärden saknar avdragsrätt för mervärdesskatt på berörda kostnadsposter.
- 1.10 Produktionskostnaden ska reduceras med summan av eventuella investeringsbidrag eller andra subventioner som Hyresvärden kan komma att erhålla i anledning av uppförandet av Ny-/ombyggnaden.
- 1.11 Produktionskostnaden uppskattas preliminärt uppgå till ca **[ange]** kronor. Det noteras dock att angivet belopp enbart är en preliminär uppskattning och att den rörliga hyresdelen alltid ska fastställas baserat på den totala Produktionskostnaden beräknad enligt ovan.
- 1.12 Hyran utgör bashyra ("Bashyran"). Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till Hyran utgå med viss procent av Bashyran enligt följande. Bashyran anses anpassad till indextalet för den oktobermånad som infaller närmast före Tillträdesdagen ("Bastalet"). 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 Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.