

FÖRHANDLINGSORDNING

Mellan ETC Bygg AB, org. nr 559123-4934, och Hyresgästföreningen, org. nr 802001-5106, region Aros-Gävle, har överenskommelse träffats att tillämpa denna förhandlingsordning beträffande samtliga bostadslägenheter i fastigheten:

Ran 2, Ägirgatan 26 och Rangatan 5, Västerås

Antal lägenheter vid undertecknandet: 30 st

De tvistefrågor som kan uppkomma i hyresförhållanden, är avsedda att lösas genom förhandlingar enligt reglerna i denna förhandlingsordning.

1. Förhandlingsordningen innebär:

- a) skyldighet för hyresvärdsparten att på eget initiativ förhandla med hyresgästparten i följande frågor samt att påkalla förhandling härom senast tre månader före det månadsskifte, varifrån de nya hyrorna eller villkoren ska gälla:

- bestämmande av hyran för en lägenhet,
- bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
- ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap 19§ jordabalken eller,
- ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

- b) skyldighet för part, om motparten så begär, att förhandla i följande frågor:

- hyresvillkoren,
- lägenheternas och husets skick,
- gemensamma anordningar i huset,
- övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

- c) även rätt att få till stånd förhandlingar om fråga som rör enskild hyresgästs boendeförhållande under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästparten att företräda honom i saken.

Det förutsätts dock att hyresvärd och hyresgäst beträffande andra frågor än de som anges i punkt a) ovan i första hand genom ömsesidigt hänsynstagande ska söka att i samförstånd ordna sina gemensamma angelägenheter och såvitt möjligt förebygga uppkomsten av tvister.

2. Föreningsrätten ska å ömse sidor lämnas okränkta.

3. Begäran om förhandling ska ske skriftligen med angivande av vilka lägenheter och vilka frågor samt yrkanden som förhandlingen ska omfatta.

Har förhandling begärts, ska sammanträde hållas snarast möjligt dock senast inom tre veckor, såvida parterna inte enas om annan tid.

Detsamma ska gälla efterföljande sammanträden. Det är parternas strävan att förhandlingarna ska avslutas minst en månad före det månadsskifte från vilket de nya villkoren ska gälla.

Vid förhandling ska - om så påkallas - föras protokoll.

4. Överenskommelser ska upprättas skriftligen samt undertecknas av företrädare för parterna.
5. Kan överenskommelse inte träffas ska förhandlingen avslutas genom att endera parten skriftligen meddelar att man frånträder förhandlingarna.
6. Har förhandling avslutats utan att överenskommelse kunnat träffas äger hyresvärd/hyresgäst rätt att vidta åtgärd för tvistens hänskjutande till hyresnämnden.
7. De hyresgäster vars lägenheter omfattas av förhandlingsordningen betalar en ersättning för Hyresgästföreningens förhandlingsarbete, s k hyressättningsavgift (§20, HFL). Ersättningens storlek fastställs årligen av Hyresgästföreningen.
8. Hyresvärden åtar sig härmed så länge förhandlingsordningen är gällande för husen på fastigheten, att vid försäljning omgående skriftligen informera Hyresgästföreningen om ny ägares namn, adress och tillträdesdag samt att underrätta den nye ägaren om denna förhandlingsordning och övriga avtal som gäller med Hyresgästföreningen beträffande lägenheterna/husen på fastigheterna.
9. Detta avtal gäller från den 1 april 2021 och tills vidare. Uppsägning ska ske skriftligen tidigast till årsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen
10. Denna förhandlingsordning ersätter tidigare gällande förhandlingsordning för fastigheten.

Detta avtal har upprättats i två exemplar.

Ort och datum

Tommy Rundqvist

10/2-21 Oppsale
Ort och datum

Helena Malmberg

Avser fastighet : Tomträten Ran 2, Västerås

Förhandlingsöverenskommelse

För bostadslägenheterna i bifogad specifikation har denna dag överenskommelse träffats om hyresnivåer enligt följande. Överenskommelsen omfattar **30** nya lägenheter i fastigheten Ran 2 Ågirgatan 26 och Rangatan 5, Västerås.

Med stöd av 55c§ 12 kap Jordabalken har förhandlingar upptagits mellan parterna om att träffa en överenskommelse om s.k. presumtionshyra. Parterna är överens om att hyran för fastigheten skall fastställas enligt denna paragraf.

Överenskommelsen innebär i första hand fastigheten beviljas investeringsstöd med 13 132 070 kr och att presumtionshyran för den s.k. normlägenheten om 3 rum och kök på 77 kvadratmeter, i enlighet med 1991 års normhyrestabell, fastställs till **1 450** kronor per kvadratmeter och år inklusive värme, varm- och kallvatten.

Planerad inflytt är 2021-04-01. Hyran är fastställd i 2021 års hyresnivå och kan tidigast höjas den 1 januari 2022, hyra för respektive lägenhet enligt lägenhetslista nedan.

Produktionskostnaden är	73 987 020 kr
Fastigheten har beviljats investeringsstöd med	13 132 070 kr
Direktavkastningen	4 %
Kalkylränta	6 %
Drift och underhållskostnader:	204 kr/kvm.
Förstaårsuttag:	2 773 654 kr
Kvadratmeterhyra:	1 571 kr

Parterna är överens om att avtal om hyressättningsavgift skall gälla mellan parterna. Förhandlingsöverenskommelse om hyressättningsavgift, för år 2021 om 12 kr per lägenhet och månad, tillämpas från 1 april 2021 och förlängs därefter kalenderårsvis, om den inte sägs upp. Uppsägning av överenskommelsen skall ske senast den 1 oktober. Överenskommelsen upphör i sådana fall att gälla från kommande kalenderårsskifte, eller från annan tidpunkt som parterna kan komma överens om. Överenskommelsen skall dock inte tillämpas om förhandlingsordningen upphör att gälla.

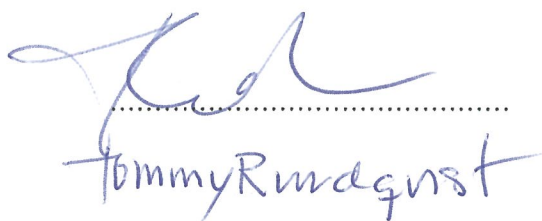
Fastighetsägaren skall vidarebefordra avgifterna till Hyresgästföreningen endast efter fakturering från Hyresgästföreningen. Fakturering skall avse kalenderår och ske en gång per år.

Antal lägenheter som berörs av avtalet om hyressättningsavgift skall fastställas vid varje årlig hyresförhandling mellan hyresgästföreningen och fastighetsägaren

Det åligger hyresvärden att underrätta hyresgästerna om innehållet i denna överenskommelse och andra överenskommelser under avtalsperioden. Om överenskommelsen på grund av felaktig uppgift, förbiseende eller annan liknande anledning fått ett oriktigt innehåll, skall parterna medverka till att rättelse sker snarast.

Stockholm den 1 februari 2021

För
ETC Bygg AB



Tommy Rundqvist

Uppsala 1 februari 2021

För Hyresgästföreningen Region Aros-Gävle



Helena Malmberg

Typ	Lgh yta	Árshyra	Mánadshyra	Korrig- erinqs poái	RH tal -91	Norm -91 hyra 77m ² 3 rok	Lág. Nr	Rum	Area	Korrige
1	2	49,3	82 400	6 867	89	1450	A1001	2	49,3	
2	2	49,1	82 216	6 851	89	1450	A1002	2	49,1	
3	1	39,6	67 913	5 659	74	1450	A1003	1	39,6	
4	2	49,3	82 400	6 867	89	1450	A1101	2	49,3	
5	2	49,1	82 216	6 851	89	1450	A1102	2	49,1	
6	3	62,5	98 271	8 189	107	1450	A1103	3	62,5	
7	1	34,4	63 115	5 260	68	1450	A1104	1	34,4	
8	2	49,3	82 400	6 867	89	1450	A1201	2	49,3	
9	2	49,1	82 216	6 851	89	1450	A1202	2	49,1	
0	3	62,5	98 271	8 189	107	1450	A1203	3	62,5	
1	1	34,4	63 115	5 260	68	1450	A1204	1	34,4	
2	2	96,8	131 767	10 981	143	1450	A1301	2	96,8	Etage
3	4	106	148 561	12 380	161	1450	A1302	4	106	Etage
4	4	117,1	158 803	13 234	172	1450	A1303	4	117,1	Etage
5	1	34,4	63 115	5 260	68	1450	A1304	1	34,4	
6	2	49,3	82 400	6 867	89	1450	B1001	2	49,3	
7	2	49,1	82 216	6 851	89	1450	B1002	2	49,1	
8	1	39,6	67 913	5 659	74	1450	B1003	1	39,6	
9	2	49,3	82 400	6 867	89	1450	B1101	2	49,3	
0	2	49,1	82 216	6 851	89	1450	B1102	2	49,1	
1	3	62,5	98 271	8 189	107	1450	B1103	3	62,5	
2	1	34,4	63 115	5 260	68	1450	B1104	1	34,4	
3	2	49,3	82 400	6 867	89	1450	B1201	2	49,3	
4	2	49,1	82 216	6 851	89	1450	B1212	2	49,1	
5	3	62,5	98 271	8 189	107	1450	B1203	3	62,5	
6	1	34,4	63 115	5 260	68	1450	B1204	1	34,4	
7	2	96,8	131 951	10 996	143	1450	B1301	2	96,8	Etage
8	4	106	148 561	12 380	161	1450	B1302	4	106	Etage
9	4	117,1	158 711	13 226	172	1450	B1303	4	117,1	Etage
0	1	34,4	63 115	5 260	68	1450	B1304	1	34,4	
		1765,8	2 773 654	231 138	3006					

Handwritten signature and initials.