

HYRESAVTAL
- avseende lokal

1(6)

Datum	Kontraksnummer
2017-12-12	4421-101
Objektsnummer	Diarienummer
4421-101	

Hyresvärd

Stendörren Botkyrka Handel AB	Org-/Personnr 559006-1056
-------------------------------	------------------------------

Hyresgäst(er)

Exploria AB	Org-/Personnr 556997-3570
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata Fittjavägen 20	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Botkyrka	Faslighetsbeteckning Tegelbruket 1	
Aviseringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr 2

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input type="checkbox"/> befintligt skick.	
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input checked="" type="checkbox"/> Enligt följande									
Butiksytta				Kontorsytta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta 17684	
1	4032	3	11981					Kontorsytta	
2	1671								
Lageryta		Övrig yta		Summa ca				Total yta i kvm ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Lageryta				17684	
				Övrig yta					

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 1
--	----------------

Till hyresobjektet hör

<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>

Sign	Sign

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2018-01-01 till och med den 2027-12-31

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med 5 år månad(er)

Hyra

16.495.000 kr per år utgörande total hyra hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början kalenderkvartals början genom insättning på plusgiro nr bankgiro nr enl avi

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år) Bilaga nr 2

Fastighetsskatt

Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga Bilaga nr

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer EI VA värme varmvatten kyla ventilation

Betalning	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare. Hyresvärden Hyresgästen

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

Bortforsling av avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och allt under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör _____ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till _____ kronor per år.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga. Bilaga nr

Trappstädning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga Bilaga nr

Snöröjning och sandning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga Bilaga nr 2

Sign



Sign



Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- Införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör 81,8 procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska belägas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska belägas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överfår hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr
4

Myndighetskrav

Hyresvärden Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Sign

Sign

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut <input type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
---	-----------

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen där till svara för	Bilaga nr 3
<input type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr
Åstidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragnig av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till del av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Försäkringar


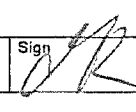
Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och står kostnadsfria för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och lodder m.m.

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de läs- och stötdödsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.
--

Sign 	Sign 
--	--

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresvärden ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplöpp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den 2017-12-13 ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

borgen ställd av Mikael Andreasson AB bankgaranti in till ett belopp om annan säkerhet i form av

Bilaga nr
2

deposition med ett belopp om insatt på bankkonto nr

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Behandling av personuppgifter

Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr

Särskilda bestämmelser

Ritning	Bilaga 1
Särskilda Bestämmelser	Bilaga 2
Ansvarsfördelning	Bilaga 3
Brandskyddsklausul	Bilaga 4

Bilaga nr

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.



Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Sign

Sign

Underskrift

Delta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum S/L 13/12-17	Ort och datum Stodalen 18/12-2017
Hyresvärd 	Hyresgäst 
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Anderson
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) F. Brodin	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

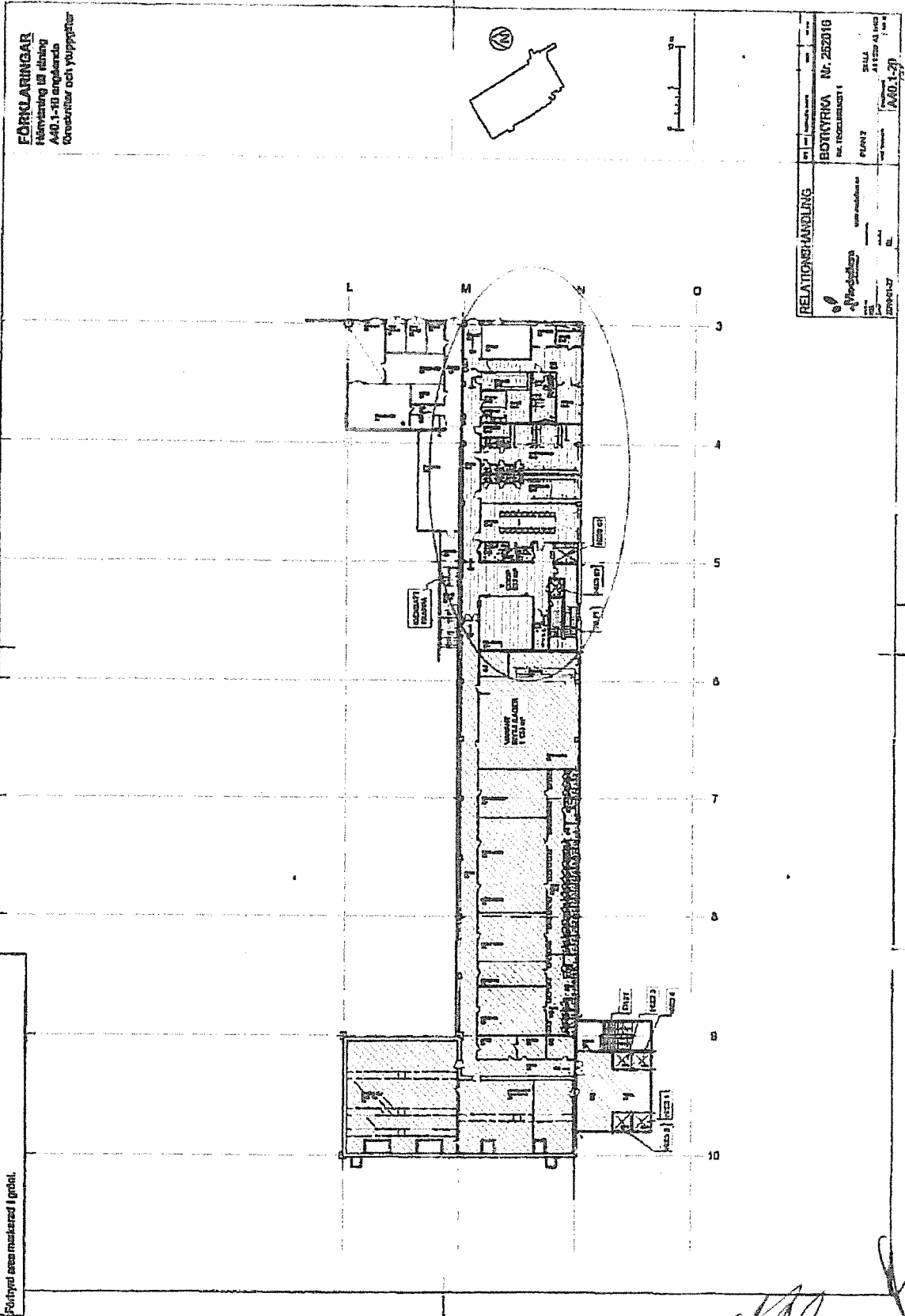
Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den _____ och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överlåtelse

Delta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress		Postnr Postort
E-postadress		Telefonnr
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

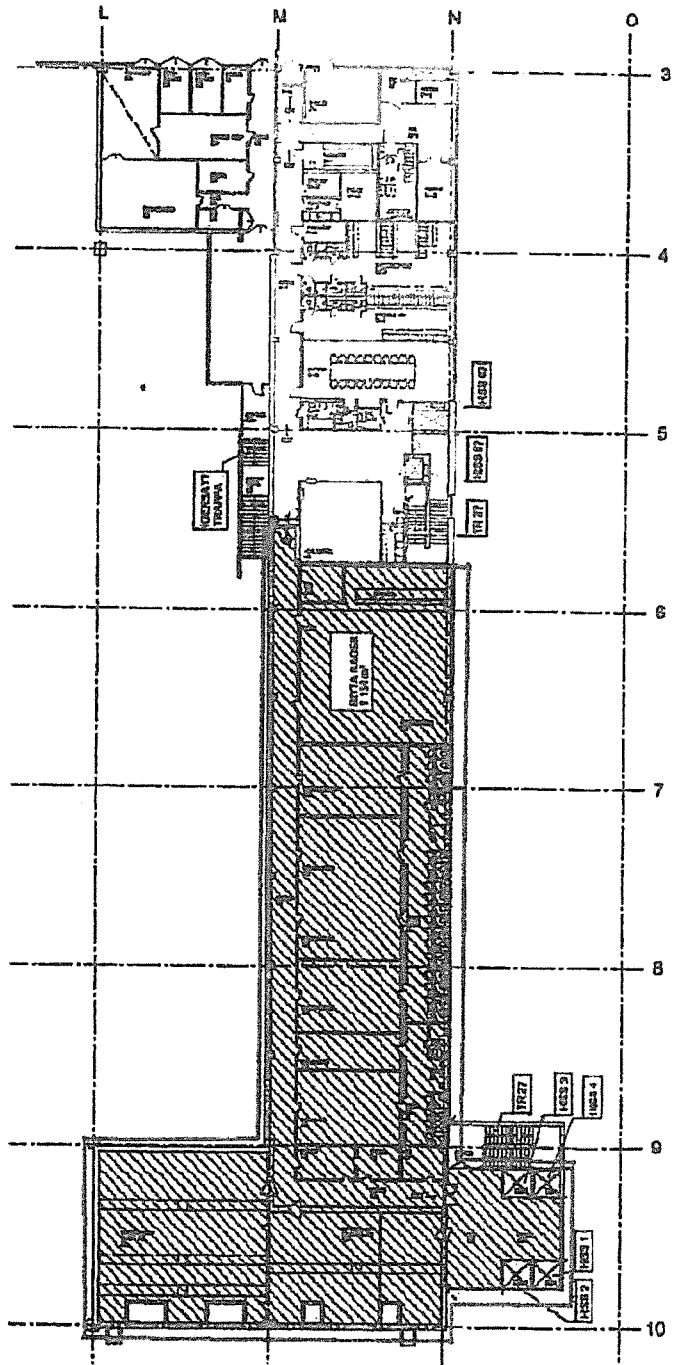
Bilaga I



FÖRKLARINGAR
Förklaring till ritning
A40.1-10 angående
Förklarings och yppigheter

40
Bilaga A till hyresavtal nr 2020 N 0501-04, sld 1 av 2
Förtydelse av mått och 1 gränslinje

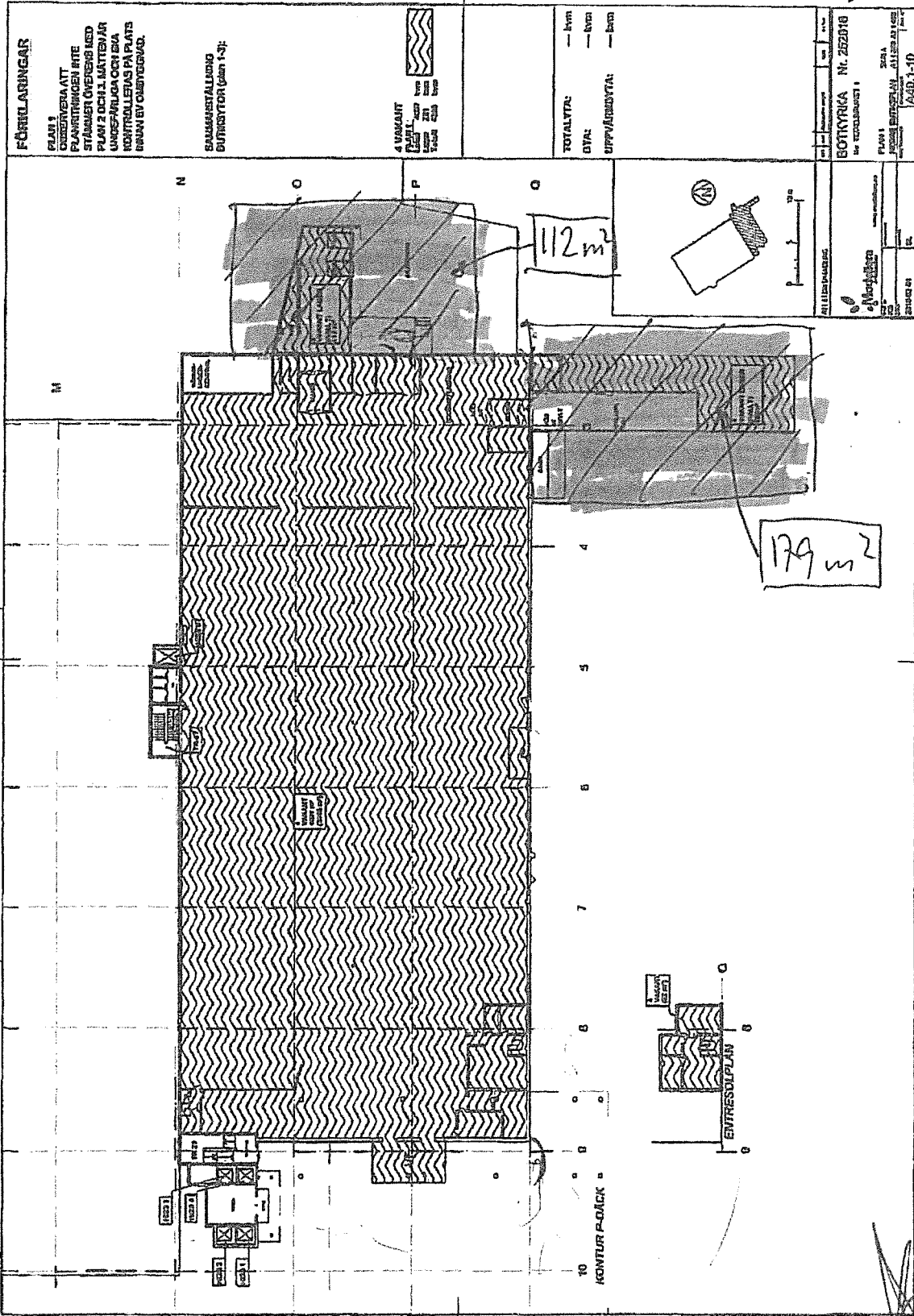
Handwritten signature



A handwritten signature or set of initials, possibly "CJ/K", located in the bottom right corner of the page.

Bilaga 1

Bilaga 1 till hyresavtal nr 262180-0807-03



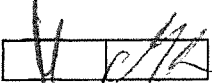
Fastighet: Tegelbruket 1
Hyresvärd: Stendörren Botkyrka Handel, org. nr 559006-1056
Hyresgäst: Exploria AB, org. nr 556997-3570
Hyresavtal: 4421-101

Dessa Särskilda bestämmelser utgör en del av hyresavtal med ovan angivna kontraktsnummer och gäller som komplement till de villkor som framgår av Kontraktsformuläret jämte övriga bilagor. I händelse av motstridiga villkor avtalshandlingarna emellan gäller dessa Särskilda bestämmelser före villkoren i kontraktsformuläret.

Detta hyresavtal ("Hyresavtalet") ersätter de mellan Hyresvärden och Hyresgästen hyreskontrakten med kontraktsnummer 252090-0901-04 samt Tilläggsavtal 1, Tilläggsavtal 2, Tilläggsavtal 3 och med kontraktsnummer 252090-0907-03 samt Tilläggsavtal 1 och Tilläggsavtal 2. De ovannämnda hyresavtalen upphör att gälla 2017-12-31 i och med detta Hyresavtals undertecknande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ÄNDAMÅL MED FÖRHYRNINGEN	2
2.	LOKALENS SKICK OCH OMFATTNING	2
3.	HYRESTID OCH TILLTRÄDE	2
4.	HYRESRABATT	3
5.	INDEXJUSTERING	3
6.	FASTIGHETSSKATT	3
7.	EL, V/A, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA, VENTILATION	3
8.	MILJÖ	4
9.	HYRESGÄSTENS ÄNDRINGSARBETEN	4
10.	ANSVAR FÖR UNDERHÅLL OCH DRIFT	5
11.	ORDNINGSREGLER	5
12.	FRAMDRAGANDE AV LEDNINGAR mm	6
13.	ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN	6
14.	FÖRSÄKRING	7
15.	PASSERSYSTEM, LÅS – OCH LARMANORDNING	7
16.	HYRESOBJEKTETS SKICK VID AVFLYTTNING	7
17.	FÖRÄNDRING I HYRESGÄSTENS STYRELSE ETC	7
18.	ANDRAHANDSUPPLÅTELSE	8
19.	EKONOMISK SÄKERHET	8
20.	INVESTERINGSBIDRAG	8
21.	NYTTJANDE AV MARK	9
22.	DETALJPLANARBETE	9
23.	ÖVRIGT	9
24.	SAMTLIGA AVTALSVILLKOR	9


Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

1. ÄNDAMÅL MED FÖRHYRNINGEN

Lokalen hyrs för bedrivande av följande verksamhet:

Inomhusnöjes-/aktivitetscentra för familjen och företag

Endast med Hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen bedrivas annan verksamhet eller försäljning än vad som angivits ovan. Varje förändring av sortiment, koncept, målgrupp eller inriktning skall i förväg skriftligen ha godkänts av Hyresvärderna.

Hyresgästen får endast bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster inte drabbas av störning eller olägenhet. Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen skall hålla Hyresvärderna ekonomiskt skadeslös för all skada som Hyresvärderna kan komma att orsakas genom Hyresgästens verksamhet såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan hyresgäst.

Hyresgästen är medveten om att del av lokalen är ett skyddsrum och att detta medför att Hyresgästen ska följa, vid var tid gällande, lagar, myndighetsföreskrifter och regler för denna typ av lokal. Hyresgästen är medveten om att de inskränkningar i nyttjande detta eventuellt kan medföra har beaktats i hyressättningen av Lokalen som helhet.

2. LOKALENS SKICK OCH OMFATTNING

Lokalen upplåtes i befintligt skick.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar den totala anpassningen av lokalen till verksamheten samt utanför den egna lokalen om dessa åtgärder är nödvändiga för lokalens och installationernas funktion i lokalen. Samtliga arbeten ska utföras fackmannamässigt med fullständig dokumentation.

3. HYRESTID OCH TILLTRÄDE

Hyresgästen har möjlighet att i samråd med Hyresvärdens påbörja egna installationsarbeten i Lokalen i samband med att detta hyresavtal undertecknats. Med egna installationsarbeten menas exempelvis dragningar av ledningar för el-, tele-, data- och säkerhetssystem, vvs samt arbeten som erfordras för Hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen ansvarar till fullo för skador som orsakas av Hyresgästen eller av Hyresgästen anlita entreprenör vid beträdandet av och/eller utförande av egna arbeten inom entreprenadorområdet. Hyresgästen ansvarar även till fullo för att Hyresgästen och av Hyresgästen anlita entreprenör vid beträdande av och/eller utförande av egna arbeten inom entreprenadorområdet följer tillämpliga direktiv, regler, lagar och förordningar.



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

4. HYRESRABATT

Mot bakgrund av att Hyresgästen ska iordningsställa en del av Lokalen erhåller Hyresgästen en rabatt enligt följande:

- Under perioden 2018-01-01 – 2018-12-31 utgår en rabatt om 3 600 000 kr exklusive moms. ←
 - Under perioden 2019-01-01 – 2019-06-30 utgår en rabatt om 1 036 000 kr exklusive moms. ←
- Fördelas jämt över perioden. 2
18/12-17 OK

5. INDEXJUSTERING

Hyran justeras årligen med hänsyn till förändringarna i Konsumentprisindex (totalindex, 1980=100), och är anpassad till indextalet för oktober månad 2017 (bastalet). Bashyra för indexjustering utgörs av 100 % av den i kontraktsformuläret angivna hyran.

Om indextalet någon påföljande oktobermånad har stigit i förhållande till bastalet ska tillägg till bashyran utgå med det procenttal varmed indextalet har förändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Hyresjusteringen, som ska ske från och med den 1 januari varje år efter att något oktoberindex föranlett justering, kan inte medföra att hyran jämte indextillägg blir lägre än bashyran.

6. FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt ingår i ovan angiven hyra.

7. EL, V/A, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA, VENTILATION


Värme, VA och gemensamhetskostnader ingår i hyran.

El

Hyresgästen betalar för el enligt uppmätt förbrukning. Detta innebär också att Hyresgästen bekostar elförbrukning för drift av kompressorer och ventilationsaggregat och övriga eventuella maskiner som försörjer lokalen med ventilation och kyla. Detta inkluderar även fördelning av uppvärmd luft i lokalen.

Avbrott i mediaförsörjning

Hyresvärden har rätt att vid behov avbryta leverans av värme, vatten, avlopp, kyla, ventilation eller el i fastigheten vid fara för personskada eller väsentlig egendomsskada oavsett om Hyresvärden är Hyresgästens leverantör eller inte. Samma rätt gäller för arbeten som är nödvändiga för att utföra underhåll i fastigheten eller lokalen eller för att utföra arbeten som är nödvändiga för att fullgöra leverans. Kan Hyresvärden förutse avbrott i leveransen ska Hyresgästen om möjligt underrättas på lämpligt sätt. Hyresvärdens ansvar är dock alltid begränsat till vad Hyresvärden i förekommande fall kan erhålla från befintlig underleverantör.


Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada till följd av sådan störning eller inskränkning i leveransen som inte beror på ovan angivna omständigheter om skadan beror på Hyresvärdens vårdslöshet. Ersättning lämnas endast för person- eller sakskada och omfattar inte förmögenhetsskada, om inte sådan skada förorsakats genom grov vårdslöshet från Hyresvärdens sida.

Snöröjning

Det åligger Hyresgästen att sköta snöröjning/halkbekämpning/sandupptagning i anslutning till sina entréer och nödutrymningar.

8. MILJÖ

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera Hyresvärden om man bedriver hälso- eller miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs.

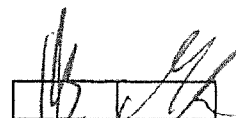
Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

9. HYRESGÄSTENS ÄNDRINGSARBETEN

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande, i Lokalen eller inom fastigheten, utföra heta arbeten, inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc. Före arbetets igångsättande och under dess genomförande åligger det Hyresgästen att tillställa Hyresvärden aktuella ritningar samt teknisk dokumentation och inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen ska vid avflyttning återställa av honom utförda åtgärder.

Hyresgästen har även att inhämta och bekosta erforderliga tillstånd från myndigheter och eventuella efterkommande krav och förelägganden från myndigheter samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena samt på egen bekostnad låta upprätta ny planritning.



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Hyresgästen svarar för att utförda arbeten i Lokalen utförs fackmannamässigt och enligt myndighetskrav samt att åtgärderna inte skadar fastigheten eller Lokalen eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen svarar för att utförandet av arbetena inte medför störningar eller andra olägenheter för övriga Hyresgäster i fastigheten, omgivningen i övrigt eller tredje man. När arbetena är färdigställda har Hyresgästen att anmäla detta till Hyresvärden varefter dessa ska besiktigas och godkännas av Hyresvärden.

För det fall Hyresvärden på grund av Hyresgästens arbeten i Lokalen orsakas kostnader, vite, avgift eller annan skada har Hyresgästen att fullt ut ersätta Hyresvärden härför. Om Hyresgästen underlåter att till Hyresvärden tillhandahålla erforderliga handlingar äger Hyresvärden rätt att upprätta dessa på Hyresgästens bekostnad.

För det fall inte annat skriftligen överenskommits svarar Hyresgästen för skötsel, drift och underhåll samt utbyte av Hyresgästen utfört installations- förändrings- och/eller ombyggnadsarbete.

10. ANSVAR FÖR UNDERHÅLL OCH DRIFT

Hyresvärdens respektive Hyresgästens ansvar för underhåll, skötsel och drift av Lokalen och dess fasta inredning och utrustning framgår av gränsdragningslistan enligt **bilaga 3**. Inre underhåll, skötsel och drift av alla därutöver inte upptagna funktioner, utrustningar, installationer, hissar, inredningar etc samt av Hyresgästen anskaffad inredning och utrustning åligger Hyresgästen.

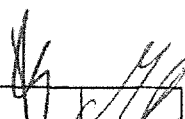
Gränsdragningslistan utgör en generell uppräknning av ansvarsfördelning gällande underhåll, skötsel och drift utan särskild anpassning till enskild Lokal och ska därmed användas i tillämpliga delar. Gränsdragningslistan innefattar således inte en beskrivning av Lokalens inredning, utrustning, installationer etc och utgör inte heller åtaganden för Hyresvärden att utföra/installera/tillhandahålla i Gränsdragningslistan upptagna funktioner, utrustning, system, apparater etc.

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen. Hyresgästen är ersättningskyldig och ansvarar för skada som Hyresgästen förorsakat i Lokalen eller i Fastigheten vid onormalt brukande, oaktsamhet eller vårdslöshet eller om skadan uppkommit på grund av skadegörelse eller olyckshändelse. Hyresgästens ansvar omfattar även den som gästar Hyresgästen, som Hyresgästen inrymmer i Lokalen, den som utför arbete för Hyresgästen räkning eller på annat sätt är kopplad till Hyresgästen och dennes verksamhet i Lokalen.

Hyresgästen svarar för att av honom utförda arbeten i Lokalen utförs fackmannamässigt och enligt myndighetskrav samt att åtgärderna inte skadar fastigheten eller Lokalen eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden.

Hyresvärden ansvarar enligt bilaga 3 för hissarnas drift, underhåll och utbyte. Hyresgästen ansvarar för städning, övrig drift och skötsel av hissar och hisshall. Ansvar för sådan drift, underhåll och utbyte kan under hyresförhållandet komma att delas med Hyresvärden för det fall hissarna ska användas av fler brukare av fastigheten. I sådana fall ska parterna bekräfta detta skriftligen.

11. ORDNINGSGREGLER


Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Hyresgästen ska vid bedrivande av sin verksamhet i Lokalen iaktta sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Därvid åligger det Hyresgästen särskilt att ansvara för erforderlig tillsyn av Lokalen samt på bästa sätt vidta de åtgärder som behövs för att verksamheter i samma byggnad och i byggnader på omkringliggande fastigheter inte störs på något sätt av den av Hyresgästen i Lokalen bedrivna verksamheten. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen efterlever detta.

Hyresgästen ska omedelbart vid upptäckt av fel, brister eller skador såväl utvändigt som invändigt anmäla detta till Hyresvärden.

Hyresvärden fritar sig ifrån allt ansvar för utförande av uppdrag som Hyresgästen lämnar direkt till Hyresvärdens entreprenörer.

Öppettider

Hyresgästen förbinder sig att följa de öppettider, som beslutades av Hyresvärden efter samråd med handelsplatsens hyresgäster. Öppettider meddelas sex månader men dock minst tre månader före ikraftträdande. Hyresgästen förbinder sig att under hela hyresförhållandet aktivt bedriva verksamhet i full omfattning i minst 30 % av den förhyrda lokalen under de beslutade öppettiderna.

~~Öppettider för Hyresgästens verksamhet är måndag – söndag kl. 10.00 – 20.00. Hyresgästen har även rätt att hålla öppet till kl. 01.00.~~

~~Hyresgästen som inte följer fattade beslut om öppettider skall till Hyresvärden utge ett vite, som vid varje tillfälle (påbörjat dygn) uppgår till 5 000 kr per dag. Inbetalt vite ska nyttjas för gemensam marknadsföring i handelsplatsen.~~

Oransjerande text utgår enl ök med 119 2017-12-18
Redovisning av omsättning

*17/12/2017
Mats Gunnarsson
Förvaltare*

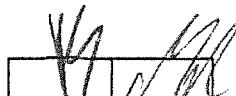
Hyresgästen skall till Hyresvärden inom 3 månader från utgången av varje kalendermånad lämna uppgifter om föregående månads uppnådda omsättning inkl. moms. För att mäta särskilda aktiviteter inom handelsplatsen, skall Hyresgästen inom 3 månader från begäran lämna uppgifter om uppnådd omsättning för vissa, enskilda försäljningsdagar eller perioder. Hyresgästen ska samtidigt redovisa antalet kassainslag såsom ett mått på antalet säljtillfällen (kundfrekvens), och för det fall Hyresgästen har utrustning för ändamålet, delge Hyresvärden besöksfrekvens i lokalen. Om Hyresgästen inte fullgör sina åtaganden enligt ovan, ska Hyresgästen till Hyresvärden utge ett vite som vid varje tillfälle uppgår till 20 000 kronor.

12. FRAMDRAGANDE AV LEDNINGAR mm

Hyresvärden äger rätt att genom Lokalen dra fram ledningar för värme, vatten och avlopp, elenergi och dylikt utan rätt för Hyresgästen att för intrånget erhålla nedsättning i hyran. Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder.

13. ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokal, t ex inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Det åligger Hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i ovanstående stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring, t ex självrisk.

14. FÖRSÄKRING

Det åligger Hyresgästen att inneha ansvarsförsäkring för verksamheten samt övriga för verksamheten erforderliga försäkringar och på Hyresvärdens anfordran förete försäkringsbevis och inbetald premie.

15. PASSERSYSTEM, LÅS – OCH LARMANORDNING

Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta att Lokalen, innefattande samtliga entrédörrar samt övriga dörrar inom Lokalen, fönster etc., förses med erforderliga passersystem, samt lås- larm och stöldskyddsanordningar som krävs för Hyresgästens verksamhet.

Hyresvärden ansvarar inte för av tidigare Hyresgäst eventuellt kvarlämnat passersystem, lås- och larmanordning. Hyresvärden friskriver sig således från allt ansvar beträffande dess skick, funktion m.m.

16. HYRESOBJEKTETS SKICK VID AVFLYTTNING

I tillägg till vad som gäller enligt kontraktsformuläret under "Hyresobjektets skick vid avflyttning" gäller vad som anges i det följande.

I Hyresgästens ansvar att återställa Lokalen i ursprungligt eller i av Hyresvärden godkänt skick ingår att återställa samtliga ändringar Hyresgästen utfört i Lokalen, oavsett om dessa godkänts av Hyresvärden eller inte, om inte annat avtalats.

Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera Lokalen på Hyresgästens bekostnad.

På sista dagen av hyresförhållandet eller, i fall av tidigare upphörande, på avflyttningsdagen, ska Hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom. Särskilda för Hyresgästens verksamhet gjorda installationer mm, som Hyresgästen utfört, utgör Hyresgästens egendom. Egendom som inte har avlägsnats senast på avflyttningsdagen ska anses övergiven och tillfaller Hyresvärden. Hyresvärden äger rätt att bortforsla sådan övergiven egendom, sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar som utförts av Hyresgästen.

17. FÖRÄNDRING I HYRESGÄSTENS STYRELSE ETC.

Hyresgästen ska meddela Hyresvärden alla förändringar i bolaget ved beträffar: Namnändring och/eller ändring av firmatecknare.



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Meddelandet skall ske skriftligen genom att Hyresgästen till Hyresvärden översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alternativt ändringsbevis där förändringen framgår.

Om Hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, skall Hyresgästen till Hyresvärden utge ett vite som vid varje tillfälle uppgår till 20 000 kronor.

18. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresgästen får inte till någon del hyra ut Lokalen i andra hand utan att dessförinnan vid varje tillfälle inhämta Hyresvärdens skriftliga medgivande. Hyresvärden ger dock sitt medgivande till att Hyresgästen upplåter hela eller del av Lokalen i andra hand till bolag inom Hyresgästens koncern, under förutsättning att sådan andrahandshyresgästs verksamhet överensstämmer med avtalad användning. Vid andrahandsupplåtelse åligger det Hyresgästen att tillse att andrahandshyresgästen inte i sin tur upplåter någon del av Lokalen i tredje hand.

Det åligger Hyresgästen att ansöka om frivillig skattskyldighet för andrahandsuthyrningen. Denna ansökan skall lämnas intill Skatteverket senast det datum då andrahandsuthyrningen tar sin början. Kopia på Skatteverkets beslut skall tillsändas Hyresvärden så snart detta är utfärdat.

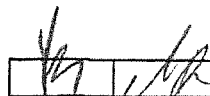
Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande – så som upplåtelse av lokalen i andra hand eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall även ersätta Hyresvärden för den ökade driftsmomsen som blir en följd av Hyresgästens agerande. Hyresgästen skall också ersätta fastighetsägaren för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

19. EKONOMISK SÄKERHET

Hyresgästen ska senast 2017-12-31 inkomma med en moderbolagsborgen från Mikael Andreasson Holding Aktiebolag (org. nr 556618-6614) innehållande ett borgensåtagande om 10 000 000 kr. Borgensåtagandet ska vara ställt så som för egen skuld och omfatta Hyresgästens samtliga förpliktelser gentemot Hyresvärden både enligt Hyresavtalet och enligt jordabalken, samt ansvaret för fastställda rättgångskostnader. Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt, är detta avtal förfallet om Hyresvärden så påfordrar.

20. INVESTERINGSBIDRAG

Ytan på plan 2, enligt bilaga 1.b, är stomren och saknar installationer. Hyresgästen erhåller ett investeringsbidrag från Hyresvärden om 5 000 000 kr exkl. moms för investeringar i lokalen på plan 2, se bilaga 1.b. Det åligger Hyresgästen att för bidraget investera i stadigvarande förbättringar i fastigheten och lokalen såsom exempelvis ventilation, kyla golv, vägar, tak belysning, el, wc, personalytor, erforderligt brandskydd m.m. Investeringsbidraget betalas ut i förskott mot faktura, senast den 2017-12-31. Det åligger Hyresgästen att utföra arbetena fackmannamässigt, samt dokumentera och inkomma med relationsritningar. Hyresgästen ska även till Hyresvärden inkomma med fakturaspecifikationer på utförda arbeten.



Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

21. NYTTJANDE AV MARK

Hyresgästen har rätt att nyttja utomhusområde på ca 2500 kvm på befintlig parkering såsom markerats i bilaga 1.c. Hyresgästen är införstådd att placeringen av denna yta kan förändras under hyresförhållandet. Hyresgästen ansvarar avseende utomhusområdet för:

- Att inhämta eventuella tillstånd från myndighet som krävs för att få bedriva viss verksamhet på utomhusområdet, samt att myndighetskrav efterlevs.
- Att bekosta och utföra samtlig skötsel och underhåll av utomhusområdet.
- Att laster och fördelning inte överstiger det antal personbilar och utplacering av dessa som konstruktionen av utomhusområdet är avsedd för (vilket är parkeringsyta).
- Hyresgästen är medveten om att denna yta är en del av en parkeringsplats med fordon i rörelse. Hyresgästen ansvarar för och bekostar samtliga erforderliga och nödvändiga säkerhetsanordningar för verksamhetens bedrivande.

Verksamhet som hyresgästen får bedriva på utomhusområdet, förutsatt att eventuella myndighetstillstånd inhämtats enligt ovan, är trampoliner, hoppborgar, bungyjump för barn, barnkaruseller, små elbilar (där barnen kan ta körkort), skridskobana, parkbänkar, picknickområde, events för barn/familj såsom julmarknad, påskfest, midsommarfest.

22. DETALJPLANEARBETE

Hyresgästen är informerad om det pågående detaljplanearbetet som Hyresvärden bedriver på fastigheten. Hyresgästen är vidare införstådd med att en detaljplaneförändring kan innebära att del av utomhusområdet som Hyresgästen får nyttja kostnadsfritt kan komma att behöva tas i anspråk av Hyresvärden under hyresförhållandet. Det åligger Hyresvärden att i god tid, dock senast 3 månader innan, meddela Hyresgästen om sådant upphörande av nyttjande samt att anvisa annan yta i närhet till Explorias huvudentré på övre parkeringsdäck.

Hyresgästen äger rätt att vederlagsfritt, nyttja markerade ytor enligt bilaga 1 om 112 resp. 179 kvm tills vidare. Dessa byggnader skall senare rivas i enlighet med det detaljplanearbete som Hyresvärden bedriver på fastigheten. Hyresvärden skall meddela hyresgästen senast 3 månader innan ytorna måste tomställas och återlämnas till Hyresvärden.

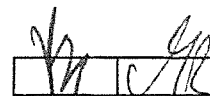
23. ÖVRIGT

Hyresgästen är medveten om att en del av Lokalen är ett aktivt skyddsrum. Detta innebär att skyddsrummet vid myndighets påfordran ska tömmas inom 72 timmar.

24. SAMTLIGA AVTALSVILLKOR

Detta hyreskontrakt innefattar samtliga mellan Hyresvärden och Hyresgästen avtalade villkor såvitt avser den förhyrda Lokalen och ersätter således alla eventuella tidigare ingångna överenskommelser mellan parterna, såväl muntliga som skriftliga, avseende densamma.

Vid uppsägning av detta hyresavtal upphör samtidigt eventuella sidoavtal gällande skylt och p-plats om inget annat avtalats.

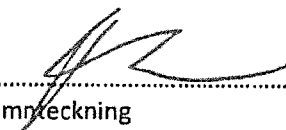
A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the letters 'C' and 'R' in a stylized font.

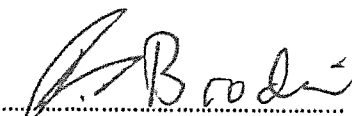
Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Ändringar i och tillägg till detta hyresavtal ska vara skriftliga för att gälla.


Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar varav vardera parten tagit ett.

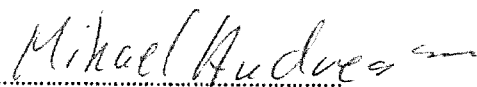
Stockholm 2017-12-13
Stendörren Botkyrka Handel AB


.....
Namnteckning

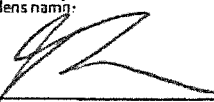


.....
Namnförtydligande

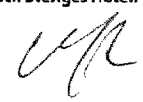
Stockholm 2017-12-13
Exploria AB


.....
Namnteckning


.....
Namnförtydligande


[]
Signatur Hyresvärd/Hyresgäst

Avser	Hyreskontrakt nr: 4421- 101	Fastighetsbeteckning: Tegelbruket 1
Hyresvärd	Namn: Stendörren Botkyrka Handel AB	Personnr/orgnr: 559006-1056
Hyresgäst	Namn: Exploria AB	Personnr/orgnr: 556997-3570
Klausul	<p>Om denna klausul skulle stå mot bestämmelse i huvudavtalet gäller förklarand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärdens ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av all tekniska brandskydd som är hänförligt till fastighetsens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som förordad anordning 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 hyresvärdens 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 hinderande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är 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 överenskommit.</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 behövs 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> (krävs 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 hyresvärdens 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 innebar att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresvärdens respektive hyresvärdens. 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: Sth 13/12-17	Ort/datum: Stockholm 18/12-12
	Hyresvärdens namn: 	Hyresgästens namn: 
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): F. Brodin	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): Mikael Andersson
	Namn-förtydligande: Mikael Andersson	Namn-förtydligande: Mikael Andersson



ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

Kontraktets nummer: 4421-101
Hyresgäst: Exploria AB

Förklaringar, förkortningar, benämningar, se sista delen av detta dokument.

AVSER: Tegelbruket 1, Botkyrka

POS	Specifikation	Ågare	Drift	Underhåll	Utbyte	Kommentar
	INFÖRHYRD LOKAL					
1	BYGGNAD					
1.1	Entréöppnar	HV	HG	HG	HG	Avser jäksti och egen kundertid
1.2	Entréöppnar automatisk	HV	HG	HG	HG	
1.3	Entréöppnar Lokalt	HG	HG	HG	HG	
1.4	Ljuddämpningsbalkar	HV	HG	HG	HG	
1.5	Dörrstängare	HV	HG	HG	HG	
1.7	Fönsterramar-metallpartier	HV	HG	HG	HG	
1.8	Väggar	HV	HG	HG	HG	Avser omklädda väggar och inreda yttrevägg. HG var ej skyddat av tillämpade väggar eller tak
1.9	Maskinväggar	HG	HG	HG	HG	Avser hyrespassagerer för kontor, lager mm
1.10	Väggar, personalkörnyttan	HG	HG	HG	HG	
1.11	Yttertak/Ytterväggar	HV	HV	HV	HV	
1.12	Trappor	HG	HG	HG	HG	
2	YTOR					
2.1	Yttak, golv, butik/restaurang	HG	HG	HG	HG	
2.2	Yttak, golv, lager	HG	HG	HG	HG	
2.3	Yttak, golv, personalkörnyttan	HG	HG	HG	HG	
2.4	Yttak, golv, vindåring	HG	HG	HG	HG	
2.6	Yttak, väggar, bukt	HG	HG	HG	HG	
2.7	Yttak, väggar, lager	HG	HG	HG	HG	
2.8	Yttak, väggar, personalkörnyttan	HG	HG	HG	HG	
2.9	Yttak, väggar, vindåring	HG	HG	HG	HG	
2.10	Yttak, tak, butik	HG	HG	HG	HG	
2.11	Yttak, tak, personalkörnyttan	HG	HG	HG	HG	
2.12	Yttak, tak, lager	HG	HG	HG	HG	
2.13	Yttak, tak, vindåring	HG	HG	HG	HG	
3	LÄS LARM, PASSAGE					
3.1	Läslarm och nycklar	HG	HG	HG	HG	
3.2	Passagesystem	HG	HG	HG	HG	
3.3	Galler och andra inrengskydd	HG	HG	HG	HG	
3.4	Porttelefonsystem	HG	HG	HG	HG	
4	LOKALUTRUSTNING					
4.1	Pestry	HG	HG	HG	HG	
4.2	WC	HG	HG	HG	HG	
4.3	Vårdare och tv/hyg apt diskmaskin	HG	HG	HG	HG	
5	TRANSPORTANLÄGGNINGAR					
5.1	Rulltrappor					
5.2	Hiss	HV	HV	HV	HV	
5.3	Liftband					
6	EL					
6.1	EL-central	HV	HG	HG	HG	
6.2	Elledningar	HG	HG	HG	HG	Införing från EL-central i alla verk
6.3	Elkast	HG	HG	HG	HG	
6.4	Elverkskabebesättning		HV			Besättningstjänster i lokal utövas av HV och bekostas av HG
6.5	Armaturer, personalkörnyttan	HG	HG	HG	HG	
6.6	Armaturer, lämningsbelysning Bukt	HG	HG	HG	HG	
6.8	Ljusbelysning	HG	HG	HG	HG	
6.9	Armaturer, lager	HG	HG	HG	HG	

2017-12-18
[Signature]

[Signature]

POS	Specifikation	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Kommentar
I FÖRHYRD LOKAL						
6.10	MSD-belysning	HV	HG	HG	HG	
6.11	Byta av glödlampor, lysrör, gämslindare, HF-dim etc.	HG	HG	HG	HG	
6.12	Verksamhetslarm	HG	HG	HG	HG	Hg ansvarar för eget larm
6.13	Telefon inkopplingspunkt	HV	HV	HV	HV	Göller inkopplingspunkt i närheten. Ii förhyrd lokal svarar HG
6.14	Data	HG	HG	HG	HG	
6.15	Kabel TV/Antern/Panabol	HG	HG	HG	HG	
7 VVS-ANLÄGGNINGAR						
7.1	Värmeutskickning	HV	HV	HV	HV	
7.2	Värmeutsläpp mätare	HV	HV	HV	HV	
7.3	Ventilation	HV	HV	HV	HV	Den renhållas av HG
7.4	Hörselbyrå	HV	HV	HV	HV	
7.5	Processbaserade installationer inkl egna tryckkåpor	HG	HG	HG	HG	
7.6	Värmeutsläpp mätare byta	HV	HV	HV	HV	
7.7	Entréaggregat	HG	HG	HG	HG	
7.8	Vatten/avlopp	HV	HV	HV	HV	Avser ledningar till och från byrd lokal. Gövsvarar och vattenlös som till höksinstallation svarar HG för
7.9	Vattentätare	HV	HV	HV	HV	
7.10	Fettavskiljare inkl ledningar	HV	HG	HG	HG	HV Äger Fettavskiljare bas
7.11	Malpa med fisk	HG	HG	HG	HG	Behövs obligatorisk renhållning från lok lok skat detta bekostas av HG
8 SÄKERHET						
8.1	Brandposter	HV	HV	HV	HV	
8.2	Brandsläckare	HG	HG	HG	HG	Utrustning enligt brandskyddsdokumentation
8.3	Spårkylor	HV	HV	HV	HV	
8.4	Brandlarm/utrymningslarm/öppningslarm	Hg	Hg	Hg	Hg	Förtydning över väsentlig funktion enligt brandskyddsdokumentationen svarar HG för
8.5	Nödöppningskylor mm	HV	HG	HG	HG	
8.6	Utrymningsplan	HG	HG	HG	HG	
8.7	Systematisk brandskyddsarbete	HV+HG	HV+HG	HV+HG		Parterna svarar för sin del
8.8	Kontrollbesättningar		HV			Verksamhetspasserade utbildningar i lokal utövas av HV och bekostas av HG
8.9	Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
8.10	Övertalslarm	HG	HG	HG	HG	
9 ANVÄNDNING						
9.1	Måtplan	HG	HG			
UTANFÖR FÖRHYRD LOKAL AVSEENDE VERKSAMHETEN						
10	Utansida					
10.1	Värmebyrå från huvudledning	HV	HV	HV	HV	
10.2	Ventilation från avloppspunkt	HV	HV	HV	HV	
10.3	Processbaserade installationer	HG	HG	HG	HG	
10.4	Avfallshandling	HG	HG	HG	HG	
10.5	Skåp/teknik/elektronik/teknikservice	HV	HG	HG	HG	
10.6	Förstärkt skydd skyddstänger	HG	HG	HG	HG	HG ska köpa HV's skyddsprogram HG söker skydd (bygglov för skydd) som ska godkännas av HV
10.7	Utrymningsplan och utrymningsplan	HV	HV	HV	HV	Signalfarm vid torn i närheten byggnad
10.8	Byggnadsmyndighetskontakter	HG	HG	HG		Byggnadsmyndighetskontakter ska sökas och ordnas av HG
10.9	El	HV	HV	HV	HV	
10.10	Isbänk	HV	HV	HV	HV	
10.11	Plåstak/skydd utvändigt entréer	HG	HG	HG	HG	
10.12	Laster	HV	HG	HG	HG	
10.13	Markvärme	HV	HV	HV	HV	

Övrigt 2
 ägt av HG
 2017-12-18
 Hg
 Gunnar
 2017-12-18
 Hg
 Gunnar

Omfattning
 Denna gransdragningslista reglerar respektive parts ansvar för skötsel (inklusive tillsyn) drift, underhåll och utbyte vad avser det förhyrda hyresobjektet.

Där så är lämpligt reglerar gransdragningslistan även äganderätt

Gransdragningslistan skall - utöver vad som i övrigt stadgas i detta hyresavtal, om hyresvärden eller hyresgästen