

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|  |   |  |  |   |   |                          |
|--|---|--|--|---|---|--------------------------|
| 1. Hyresvärd   | Namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB   |  | Personnr/orgnr:<br>559215-7084                           |   |   |                          |
| 2. Hyresgäst   | Namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB  |  | Personnr/orgnr:<br>556523-8465                           |   |   |                          |
|  | Aviseringsadress:<br>Idbäcksvägen 12, 611 38 Nyköping   |  |  |   |   |                          |
| 3. Lokalens adress<br>m.m                                | Kommun:<br>Nyköping   |  | Fastighetsbeteckning:<br>Del av Arnö 1:3                 |   |   |                          |
|  | Gata:<br>Rattvägen, Arnö  |  | Trappor/hus:   | Lokalens nr:  |   |                          |
| 4. Lokalens<br>användning                                | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till<br>Distributionscentral för hantering av gods, paket. Se bygglov 2019-000997<br><input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.   |  |  |   |   |                          |
|  |   |  |  | Bilaga: 3   |   |                          |
| 5. Hyrestid  | Från och med den:<br>2020-09-01   |  | Till och med den:<br>2030-08-31                          |   |   |                          |
| 6. Uppsägningstid/<br>Förlängningstid                    | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång.<br>I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>2</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader   |  |  |   |   |                          |
| 7. Lokalens skick  | Lokalen hyrs ut i befintligt skick.<br><input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.  |  |  | Bilaga:   |   |                          |
| 8. Lokalens storlek<br>och omfattning                    | Areatyp   | Plan   | ca m <sup>2</sup>  | Areatyp   | Plan  | ca m <sup>2</sup>        |
|  |   |  |  |   |   |                          |
|  | Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.<br><input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).  |  |  |   |   |                          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i-<br>och urlastning   | <input checked="" type="checkbox"/> Plats för<br>skylt | <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/<br>automat | <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er)<br>för _____ bil(ar) | <input type="checkbox"/> Garageplats(er)<br>för _____ bil(ar) | <input type="checkbox"/> |
| 9. Inredning   | Lokalen uthyrs<br><input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga  |  |  |   |   | Bilaga:                  |
| 10. Underhåll  | <input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.   |  |  |   |   |                          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.  |  |  |   |   |                          |
|  | <input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.   |  |  |   |   |                          |
| Allmänna och<br>gemensamma<br>utrymmen                   | 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.  |  |  |   |   |                          |
|  | Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.  |  |  |   |   |                          |
|  | <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga  |  |  |   |   |                          |
| 11. Ledningar för<br>telefoni och data-<br>kommunikation | <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen<br>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.<br><input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. |  |  |   |   |                          |
|  |   |  |  |   |   | Bilaga:                  |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>12. Skyltar, markiser m.m.</b></p>  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>  | <p>Bilaga:</p>  |
| <p><b>13. Hyra</b></p>                    | <p>Kronor <b>2 760 000</b> per år exklusive nedan markerade tillägg</p>  |   |
| <p><b>14. Index</b></p>                   | <p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>  | <p>Bilaga: 1</p>  |
| <p><b>15. Fastighetsskatt</b></p>         | <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p>   | <p>Bilaga: 2</p>  |
| <p><b>16. Driftskostnader</b></p>         | <p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> EI <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>EI <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang. <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> | <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> |
| <p><b>17. Mätare</b></p>                  | <p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p>  |   |
| <p><b>18. Avfalls- hantering</b></p>      | <p>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:</p> <p><input checked="" 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästernas 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 kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>   | <p>Bilaga:</p>  |
| <p><b>19. Snöröjning och sandning</b></p> | <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>   | <p>Bilaga:</p>  |
| <p><b>20. Oförutsedda kostnader</b></p>   | <p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.</p>   |   |



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|   |   |
|---|---|
| <p><b>21. Mervärdesskatt (moms)</b></p> <p><b>Hyresgästens momsplikt</b></p> <p><b>Hyresvärdens momsplikt</b></p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.<br/><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.<br/><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.</p> <p>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.</p> <p>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 jämkningskyldig 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.</p>  |
| <p><b>22. Hyrans betalning</b></p>  | <p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början    <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> <p>PlusGiro nr: _____ BankGiro nr: _____</p>   |
| <p><b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b></p>   | <p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>  |
| <p><b>24. Nedsättning av hyra</b></p> <p><b>Avtalat skick m.m</b></p> <p><b>Sedvanligt underhåll</b></p>          | <p>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.</p> <p><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.<br/><input 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.<br/><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.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: _____</p>   |
| <p><b>25. Miljöpåverkan</b></p>   | <p>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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.<br/><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: _____<br/>Bilaga: _____</p>  |
| <p><b>26. Revisionsbesiktningar</b></p>   | <p>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.</p>   |
| <p><b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b></p>  | <p>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.</p>  |
| <p><b>28. PBL-avgifter</b></p>  | <p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.</p>  |
| <p><b>29. Brandskydd</b></p>  | <p><input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: _____</p>  |
| <p><b>30. Myndighetskrav m.m.</b></p>   | <p><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.<br/><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen 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.</p>   |
| <p><b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b></p> <p><b>Byggsvarudeklaration</b></p>                               | <p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.</p> <p>Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: _____</p> <p>Om hyresgästen utför arbeten 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.</p> |

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|  |   |  |
|--|---|--|
| 32. Säkerhet   | Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom<br><input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____<br>Bilaga: _____  |  |
| Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.  |   |  |
| 33. Försäkringar   | Hyresvärdens är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.                               | Bilaga: _____  |
| 34. Yttre åverkan  | <input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen<br>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.   |  |
| 35. Låsanordningar   | <input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen<br>ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.   |  |
| 36. Återställande vid avflyttning  | Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.<br><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.  | Bilaga: _____  |
| Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande. |   |  |
| 37. Force majeure  | Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse. |  |
| 38. Hantering av personuppgifter   | <input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.  | Bilaga: _____  |
| 39. Särskilda bestämmelser   | Hyresgästen skall utföra och bekosta årlig kontroll och service, underhåll av portar med  | Bilaga: _____  |
| tillhörande utrustning.  |   |  |
| Hyresgästen skall utföra och bekosta årlig kontroll, tömning, service av tvätthall   |   |  |
| med tillhörande oljeavskiljare.  |   |  |
| Bilaga: _____  |   |  |
| Bilaga: _____  |   |  |
| Bilaga: _____  |   |  |
| Bilaga: _____  |   |  |
| 40. Underskrift  | 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.   |  |
| Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-10  |   | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-20  |
| Hyresvärdens namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB   |   | Hyresgästens namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB  |
| Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br>  | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  | Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br> |
| Namnförtydligande:<br>Dan Nilsson  | Namnförtydligande:<br>Johan Karlsson / Krister Holmqvist  |  |



|                    |   |  |  |
|--------------------|---|--|--|
| <b>Avser</b>       | Hyreskontrakt nr:<br>1001   | Fastighetsbeteckning:<br>Del av Arnö 1:3   |  |
| <b>Hyresvärd</b>   | Namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB   | Personnr/orgnr:<br>559215-7084   |  |
| <b>Hyresgäst</b>   | Namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB  | Personnr/orgnr:<br>556523-8465   |  |
| <b>Klausul</b>     | <p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>2 760 000</u> ska <u>100</u> %<br/>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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____.</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> |  |  |
| <b>Underskrift</b> | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-10   | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-20  |  |
|                    | Hyresvärd:<br>KWD Logistikfastigheter AB  | Hyresgäst:<br>SNABBUD i Nyköping AB  |  |
|                    | Namn/teckning(firmatecknare/ombud):<br>  | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br><br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|                    | Namn/förtydligande:<br>Dan Nilsson  | Namn/förtydligande:<br>Johan Karlsson / Krister Holmqvist                                |  |

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:

## 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.



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| Avser       | Hyreskontrakt nr:<br>1001  | Fastighetsbeteckning:<br>Del av Arnö 1:3   |  |
| Hyresvärd   | Namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB  | Personnr/orgnr:<br>559215-7084   |  |
| Hyresgäst   | Namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB   | Personnr/orgnr:<br>556523-8465   |  |
| 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 hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" 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>100</u> procent.<br/>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ 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.<br/>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:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p> |  |  |
| Underskrift | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-10  | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-20  |  |
|             | Hyresvärdens namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB   | Hyresgästens namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB  |  |
|             | Namn-teckning (firmatecknare/ombud):<br>  | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namn-teckning (firmatecknare/ombud):<br> |
|             | Namn-förtydligande:<br>Dan Nilsson   | Namn-förtydligande:<br>Johan Karlsson / Krister Holmqvist                                |  |



## 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 hyresvärden. 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 hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som 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.





Sökande:

KWD Logistikfastigheter AB  
Box 1001  
611 29 NYKÖPING

## Beslut om bygglov

Ärendet avser: Ansökan om bygglov för uppförande av byggnad för industri  
Fastighet: ARNÖ 1:3

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Beskrivning</b>      | <p>Ärendet avser uppförande av industribyggnad med en byggnadsarea (BYA) om ca 2 570 kvm. Byggnaden placeras i den östra delen av fastigheten ca 7,3 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs i gråsvart plåt, taket beläggs med svart papp. In- och utfart sker mot lokalgata i nordväst. Parkeringsplatser anordnas i den sydöstra delen samt vid entrén till kontorslokalerna.</p> <p>Byggnaden inrymmer dels utrymme för lager med en bruttoarea (BTA) om ca 2 280 kvm, dels kontorsutrymme i två plan med en BTA om ca 946 kvm. Entrén till kontorslokalerna uppfyller tillgänglighetskraven och tillgänglig parkering kan anordnas inom tillgängligt avstånd.</p> <p>Lastkaj med 2 portar anordnas mot den nordvästra fasaden, lasthus med 13 portar anordnas mot den sydvästra fasaden. 2 utrymningsvägar finns i övre kontorsplan och 2 utrymningsvägar i lagerutrymmet.</p> <p>Platsen ligger inom detaljplanelagt område P12-6, åtgärden överensstämmer med detaljplanen och tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap plan- och bygglagen.</p> |
| <b>Beslut</b>           | <p>Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.</p> <p>Ärendet kräver inte färdigställandeskydd enligt lag (2014:227) om färdigställandeskydd.</p>   |
| <b>Kontrollansvarig</b> | Sven Sjöo SC0462-12 K  |
| <b>Upplysningar</b>     | <p>Lovet innebär inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Arbetena får inte påbörjas förrän Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har meddelat startbesked.</p> <p>Startbesked och tekniskt samråd handläggs av byggnadsinspektör Kjell Hagberg</p>  |

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutats inom fem år från den dagen beslutet fått laga kraft.

Finutstakning av byggnadsverket krävs innan arbetena får påbörjas. Den kan beställas av Samhällsbyggnad som tar ut en avgift för arbetet. Denna avgift tillkommer utöver bygglovavgiften.

Fastighetsägaren ska ha gett sitt tillstånd innan byggnadsarbetena får påbörjas.

Lägeskontroll utförs kostnadsfritt av kommunen.

Om ny utfart anordnas mot allmän väg eller gata krävs tillstånd från väghållaren.

**Upplysning om andra tillstånd:**

Åtgärden är av den art att det krävs tillstånd av, eller anmälan till:

Nyköpings Vatten (anslutning VA)

**Avgift** 56 000 kronor

**Vänta med att betala denna avgift tills ni får en separat faktura från oss.**

**Beslutande**

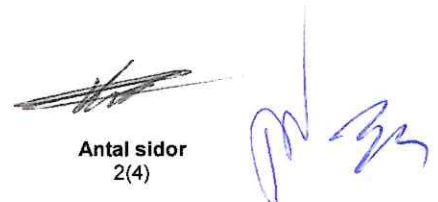
Charbel Nano  
Bygglovhandläggare

**Handlingar som hör till beslutet:**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Sektionsritning | inkom: 2019-11-14 |
| Fasadritning    | inkom: 2019-11-14 |
| Planritning     | inkom: 2019-11-14 |
| Planritning     | inkom: 2019-11-14 |
| Planritning     | inkom: 2019-11-14 |
| Planritning     | inkom: 2019-11-14 |
| Planritning     | inkom: 2019-11-14 |
| Situationsplan  | inkom: 2019-11-14 |
| Ansökan         | inkom: 2019-09-23 |

**Kopia på beslut skickas till:**

Sökanden  
Kontrollansvarig  
Byggnadsinspektör  
Akten





**Beslut delges (9 kap 41 § plan- och bygglagen):**

Andra fastighetsägare än sökande.

**Beslut kungörs i Post- och inrikes tidningar (9 kap 41a § plan- och bygglagen)**

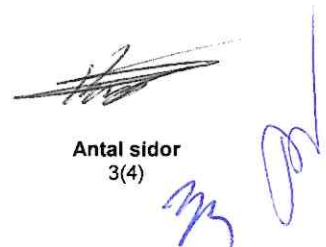
**Meddelande om kungörelse skickas till (9 kap 41b § plan- och bygglagen):**

Automobilen 1

Bilen 1

Arnö 1:3 (MEX, gata,park,hamn)

Meddelande till andra sakägare än ovan nämnda skickas ej ut eftersom antalet är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet.



# Hur man överklagar

Om du inte är nöjd med nämndens beslut kan du överklaga det till Länsstyrelsen i Södermanlands län.

I överklagandet ska du ange vilket beslut du vill överklaga och ärendets diarie-nummer. Skriv varför du anser att beslutet är felaktigt, och hur du vill att det ska ändras. Om du har handlingar som stöder din uppfattning ska du skicka med dem. Din adress, telefonnummer och underskrift ska finnas med i överklagandet.

Överklagandet skickas till:

**Bygglovenheten**  
**Samhällsbyggnad**  
**Nyköpings kommun**  
**611 83 NYKÖPING**

Du kan också lämna in överklagandet till receptionen i stadshuset eller skicka in det via e-post, till [bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se)

## Hur lång tid har du på dig?

**Har vi skickat ett delgivningskvitto eller mottagningsbevis till dig?** Då har du tre veckor på dig att överklaga efter att du har tagit del av beslutet. Överklagandet måste komma in till oss inom tre veckor från den dag du skrivit under och skickat in delgivningskvittot som följde med beslutet.

**Har vi inte skickat något delgivningskvitto?** Du kan ändå ha rätt att överklaga beslut från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. I så fall måste vi få in ditt överklagande senast fyra veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (<https://poit.bolagsverket.se>).

## Vad händer sedan?

När din överklagan kommer in till oss kontrollerar vi så att den har kommit in i rätt tid och kopplar ihop den med det aktuella beslutet. Sedan skickar vi vidare ärendet till Länsstyrelsen.

Hos Länsstyrelsen fördelas ärendet till en handläggare. Handläggaren är ofta en jurist, men ofta deltar även arkitekter, byggnadsingenjörer, antikvarier eller miljövetare.

Ett ärende kan av olika skäl ta både längre och kortare tid, men enligt regeringens mål ska:

- 75% av ärendena avgöras inom 4 månader
- 90% av ärendena avgöras inom 6 månader

När beslutet är fattat skickas det till parterna och kommunen.

Om något är oklart, fråga gärna Bygglovenheten, e-post: [bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se), telefon: 0155-24 82 50



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

|               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
| Avser         | Hyreskontrakt nr:<br>1001   | Fastighetsbeteckning:<br>Del av Arnö 1:3   |  |
| Hyresvärd     | Namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB   | Personnr/Orgnr:<br>559215-7084   |  |
| Hyresgäst(er) | Namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB  | Personnr/Orgnr:<br>556523-8465   |  |
|               | Namn:   | Personnr/Orgnr:  |  |
| Tillägg       | Ritningar: A-001 -- A-006, A-010.   |  |  |
| Underskrift   | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-10   | Ort/datum:<br>Nyköping 2020-02-20  |  |
|               | Hyresvärdens namn:<br>KWD Logistikfastigheter AB  | Hyresgästens namn:<br>SNABBUD i Nyköping AB  |  |
|               | Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br> | <input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud):<br><br><input type="checkbox"/> Firmatecknare<br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|               | Namnförtydligande:<br>Dan Nilsson   | Namnförtydligande:<br>Johan Karlsson / Krister Holmqvist                                 |  |