

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: KB T-Bodarne		Personnr/orgnr: 969646-1392			
Hyresgäst	Namn: Tengbomgruppen AB		Personnr/orgnr: 556329-9113			
	Aviseringsadress: Box 1230, 111 82 Stockholm		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; color: red; font-weight: bold;">NB: Ytorna är förväxlade</div>			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Tranbodarne 12				
	Gata: Katarinavägen 15-17	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input checked="" 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 åtgärddandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga: 1					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kontor	8	2565	Kontor	9	2870
	Lager	2 & 3	39	Totalt ca 5 474		
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.						
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: A						
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> Plats för skylt <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar) <input type="checkbox"/> _____						
Hyrestid	Från och med den: 2016-02-01		Till och med den: 2023-03-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 4
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betaling:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 1
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 1
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 1
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 1
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 1	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga: 1	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	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: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det på hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers 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 kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input checked="" type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>bil 1</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.		
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <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. 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. 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 jämkningsskyldig 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.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 4156404-8	BankGiro nr: 5558-3785
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	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. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten 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.		
Revisionsbesiktningar	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.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 2
Myndighetskrav m.m.	<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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
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.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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. 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. 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. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen 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, båggar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	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.	
Sedvanligt underhåll	<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. <input checked="" 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. <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.	
		Bilaga: 1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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.				
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga: 1			
	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 hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
Force majeure	Hyresvärden 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.				
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom				
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____	Bilaga: 1			
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.				
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:			
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1			
	Brandklausul	Bilaga: 2			
	Ansvarsfördelning	Bilaga: 3			
	Indexklausul	Bilaga: 4			
	Ritning	Bilaga: A			
		Bilaga:			
		Bilaga:			
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: Stockholm <u>21/10</u> 2014	Ort/datum: <u>Stockholm</u> <u>20/10</u> 2014			
	Hyresvärdens namn: KB T-Bodarne	Hyresgästens namn: Tengbomgruppen AB			
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>Jonas Törnell</u>	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u>			
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt			
Namnförtydligande: Jonas Törnell / Ingalill Berglund	Namnförtydligande: <u>Bo Ring del 1</u>				
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.				
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	
		Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):			

Bilaga 1 till hyresavtal 1115-0105-02 avseende kontorslokal inom fastigheten Tranbodarne i Stockholm kommun, mellan KB T-Bodarne, såsom hyresvärd och Tengbomgruppen AB såsom hyresgäst.

Särskilda bestämmelser

1	HYRA OCH TILLÄGG.....	2
1.1	Hyresrabatt	2
1.2	Sophantering	2
1.3	Fastighetsskatt.....	2
1.4	Driftkostnader	3
1.5	Elförbrukning egen lokal	3
1.6	Mervärdeskatt på hyra.....	3
1.7	Mervärdeskatt vid andrahandsupplåtelse	3
2	LOKALEN	3
2.1	Lokalens användning.....	3
2.2	Lokalens omfattning	4
2.3	Lokalens skick.....	4
2.4	Underhåll m.m. av lokalen	4
2.5	Ombyggnad av lokalen.....	4
3	ÖVRIGA BESTÄMMELSER	5
3.1	Skyltning.....	5
3.2	Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten	5
3.3	Pantsättning	5
3.4	Avflyttning.....	5
3.5	Registreringsbevis.....	6
3.6	Parkeringsplatser.....	6
4	ÖVERENSKOMMELSER.....	6
4.1	Säkerhet	6
4.2	Option 1	7
4.3	Option 2	7
4.4	Övrigt.....	7

Alla ändringar och tillägg till detta hyresavtal skall vara skriftliga och undertecknande av båda parter för att vara gällande.

1 Hyra och tillägg

1.1 Hyresrabatt

1.2 Sophantering

Hyresvärden svarar för sophämtning från fastigheten. Hyresgästen skall såsom tillägg till hyran utge ersättning för beräknad andel av hyresvärdens självkostnad för sophämtning av normala sopor, varvid hyresgästens andel beräknas baserat på bedömda sopmängder.

Kostnad för sopor som kräver kylning eller som klassas som riskavfall beställes och bekostas av hyresgästen särskilt.

Hyresgästen bekostar och ombesörjer borttransport av elektronikutrustning och möbler (mer än en enhet). Från 2001 gäller producentansvar för el och elektronik vilket innebär att sådant avfall skall skickas för demontering och förbehandling till företag som är certifierat för denna verksamhet av ackrediterat organ.

Allmänt åligger det hyresgästen att tillse att i hyresgästens verksamhet följer de instruktioner som lämnas från tid till annan vad gäller exempelvis sopsorteringsprogram, förvaring samt hantering av sopor.

Tillägget för sophämtning uppgår till 26 kr/m² och år.

1.3 Fastighetsskatt

Hyresgästen skall som tillägg till hyran under hyresförhållandet till hyresvärden erlagga ersättning för den på lokalen belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för fastigheten. Ersättning för fastighetsskatt utgår för den del av fastigheten som används för lokaler. Fastighetsskatten betalas samtidigt med hyran. Lokalens andel beräknas på den förhyrda ytan i förhållande till den i fastigheten totala uthyrbara area. Lokalens andel är för närvarande 23,5 %. Fastighetsskatten motsvarar för närvarande ca 307 kr/m² och år.

1.4 Driftkostnader

Hyresgästen skall, utöver hyran, erlagga ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetens kostnader gällande, drift, och förbrukningskostnader för följande:

Värme / kyla	för närvarande	125 kr per kvm förhyrd area
Vatten o avlopp	för närvarande	0 kr per kvm förhyrd area
Summa driftkostnader		125 kr per kvm förhyrd area

Driftkostnader enligt ovan indexregleras enligt bilaga 4.

1.5 Elförbrukning egen lokal

Hyresgästens egen elförbrukning i den förhyrda lokalen mäts med hjälp av särskild undermätare. Förbrukningskostnaden avseende mätt förbrukning på denna mätare betalas av hyresgästen såsom ett tillägg till hyra. Debitering sker månadsvis i efterskott.

Skulle fastighetens leveransavtal för el förändras är hyresgästen skyldig att teckna eget abonnemang/leveransavtal med elleverantören. Ersättning erlaggs då istället till denna. Avtal direkt med elleverantör kan endast ske efter skriftligt tillstånd av hyresvärden.

1.6 Mervärdeskatt på hyra

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen eller i mervärdeskatt hänseende jämställd verksamhet, samt är underrättad om att fastighetsägaren är registrerad som skattskyldig för mervärdeskatt för lokalen. Om hyresgästen, under hyresförhållandet, upphör med att bedriva momspliktig verksamhet i lokalen, ska hyresgästen till fastighetsägaren betala det belopp som fastighetsägaren, enligt lagen om mervärdeskatt, är skyldig att betala in till staten. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens agerande.

1.7 Mervärdeskatt vid andrahandsupplåtelse

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdeskattelagen ska hyresgästen ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska även ersätta hyresvärden för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens agerande.

2 Lokalen

2.1 Lokalens användning

Lokalen uthyres för att användas till kontor.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försäljas andra varor eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än de som ovan uppräknats.

Hyresgästen får icke vid något förhållande bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster drabbas av störning eller olägenhet. Om hyresvärd eller tredje part drabbas av störning eller olägenhet skall hyresgästen betala ersättning för detta.

Hyresgästen äger ej inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

2.2 Lokalens omfattning

Lokalen omfattar ytor på plan 2, 3, 8 & 9 se ritningsbilaga A.

2.3 Lokalens skick

Lokalen uthyres i befintligt skick med tillägg för eventuella överenskommelser hyresgästen kan komma att träffa med frånträdande hyresgäst EA Digital Illusions CE AB (556710-6520).

Alla lokal- och hyresgästanpassningar ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

2.4 Underhåll m.m. av lokalen

Hyresvärden skall fortlöpande underhålla lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer. Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning i hyran eller annan ersättning, för sådant hinder eller men i nyttjanderätten, som är följden av att hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll eller erforderligt underhålls- och reparationsarbeten på fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när arbetena skall utföras.

Hyresvärden respektive hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll och reparationer av lokalerna i enlighet med ansvarsfördelningen i bilaga 3.

2.5 Ombyggnad av lokalen

Hyresgästen äger ej, med mindre än att hyresvärdens skriftliga medgivande inhämtats, vidtaga ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar. Arbetena får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som hyresvärden skriftligen godkänt. Lämnar hyresvärden sitt medgivande, är det likväl hyresgästens skyldighet att inhämta bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd.

Det åligger hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästers verksamhet inte störs, samt att inhämta och följa för affärshuset gällande ombyggnadsregler.

Hyresgästen skall stå för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen skall även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av fastigheten/byggnaden. Hyresvärden äger rätt att utföra detta på hyresgästens bekostnad om så ej sker inom en månad från färdigställandet.

De åtgärder som Hyresgästen skall utföra enligt ovan skall vid färdigställandet besiktigas. Besiktningsman skall utses av hyresvärden i samråd med hyresgästen. Det åligger hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmans anmärkningar beträffande

hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdade anmärkningar skall godkännas av besiktningsman. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna.

3 Övriga bestämmelser

3.1 Skyltning

Skylt får ej uppsättas utan att hyresvärden lämnat sitt skriftliga medgivande. Nödvändiga handlingar och myndighetstillstånd ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen skall bekosta erforderligt underhåll av t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i hyresgästens egna skyltar i den omfattning hyresvärden bestämmer. Om hyresgästen underlåter underhållet kan hyresvärden utföra detta på hyresgästens bekostnad.

Underhåll och skötsel av lokalens skyltar och glasytor (exempelvis skyltfönster) ombesörjes och bekostas av hyresgästen. Det åligger hyresgästen att på ett aktivt och professionellt sätt sköta skyltning i fönster, skyltskåp, etc.

Vid fastighetsunderhåll åligger det hyresgästen att på egen bekostnad, och utan ersättning av något slag, nedmontera (och därefter uppmontera) skyltar. Vid avflyttning skall skylt nedmonteras och fasaden återställas i godtagbart skick.

3.2 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela lokalen i andra hand utan hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas. Hyresgästen äger rätt att upplåta del av lokal (plan 8) till annan hyresgäst enligt överenskommelse.

3.3 Pantsättning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får ej av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och ej heller inskrivas i fastigheten.

3.4 Avflyttning

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande har hyresgästen att återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen är således skyldig att, därest hyresvärden påfordrar det, på egen bekostnad borttaga denne tillhörig inredning och installationer, samt att därvid ombesörja och bekosta av borttagandet betingade reparationer. Vidare skall hyresgästen bekosta reparationer, som aktualiseras p. g. a. onormalt slitage eller eftersatt underhåll. Därest hyresvärden betr. viss inredning/installation ej påfordrar borttagande, tillfaller sådan inredning/installation, som fast infogats i byggnaden, hyresvärden, utan att hyresgästen har rätt till ersättning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar iordningställande av lokalen efter sina behov. Hyresgästen skall skriftligen informera Hyresvärden om de ändringar de önskar göra i lokalen, och invänta hyresvärdens godkännande innan arbete påbörjas. Ombyggnad som godkänts av Hyresvärden behöver ej återställas vid avflyttning.

Vid hyresgästens avflyttning skall lokalen besiktigas. Ersättning för därvid påsynade skador, eller eftersatt underhåll, skall omedelbart därefter betalas av hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna. Besiktningsman skall utses av hyresvärden efter samråd med hyresgästen.

Icke vid något förhållande skall hyresvärden utgiva ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som hyresgästen utfört i lokalen.

Vid avflyttning skall lokalen lämnas i väl städat skick. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning har hyresvärden rätt att låta städa lokalen på hyresgästens bekostnad.

3.5 Registreringsbevis

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

3.6 Parkeringsplatser

Upprättas i separat avtal.

4 Överenskommelser

4.1 Säkerhet

Som säkerhet för Hyresgästens fullföljande av samtliga förpliktelser enligt hyreskontraktet och bestämmelserna i 12 kap. Jordabalken skall Hyresgästen ställa säkerhet under hela hyresförhållandet med en bankgaranti alternativt en deposition. Säkerheten skall uppgå till ett belopp om SEK 2 029 500. Bankgarantin/depositionen skall vara Hyresvärden tillhanda senast 2016-01-05. Då det är av synnerlig vikt att säkerheten kommer Hyresvärden tillhanda före ovan angivet datum har Hyresvärden eljest rätt att häva avtalet. Om Hyresgästen har fullföljt sina förpliktelser enligt hyresavtalet, och ingen hyresskuld föreligger per 2018-12-31, ska Hyresgästens säkerhet utgå. När hyresvärden erhållit säkerhet för detta avtal skall säkerheten för avtalsnummer 1115-0104-1 återlämnas.

Vid Bankgaranti:

Ett utkast av Bankgarantin skall skickas till Hyresavdelningen på Atrium Ljungberg före påskrift. Den skall vara likalydande bifogad mall

Vid Deposition:

Till Nordea: plusgirokonto 534439-5 referens 1115-0105-02 Tengbomgruppen AB

4.2 Option 1

Hyresgästen äger rätt att säga upp 1 437 kvm enligt bifogad ritning (bilaga A) för avflyttning per 2018-12-31 med beaktande av 12 månaders uppsägningstid. Uppsägningen skall ske skriftligen och vara Hyresvärden tillhanda senast 2017-12-31.

I det fall Tengbomgruppen hyr ut optionsytan 1 437 kvm till annan hyresgäst innan 2018-12-31 skall Tengbomgruppen själva bekosta avgränsningen på plan 8 mellan denne och ny Hyresgäst samt stå för alla investeringar för en hyresgästpassning. I det fall avtal tecknas direkt mot Hyresvärden så regleras hyresgästpassningen och delning av lokal mellan Tengbomgruppen och Hyresvärden i relation till avtalslängd och investering. Hyra och tillägg minskas proportionerligt med ytminskningen.

4.3 Option 2

Hyresgästen äger rätt att säga upp avtalet för avflyttning per 2020-12-31 med beaktande av 15 månaders uppsägningstid. Uppsägningen skall ske skriftligen och vara Hyresvärden tillhanda senast 2019-09-30.

Nyttjas denna option ska Hyresgästen erlægga en engångsersättning för erhållna rabatter under perioden 2019-01-01 till 2020-12-31 om plus moms till Hyresvärden. Beloppet skall vara Hyresvärden tillhanda senast 2020-12-31.

4.4 Övrigt

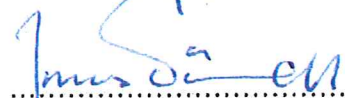
Detta avtal gäller under förutsättning av att Hyresvärden får undertecknad överenskommelse om förtida upphörande 1115-0105-1 med EA Digital Illusions CE AB samt att Hyresgästen tecknar en överenskommelse senast 2014-10-31 med EA Digital Illusions CE AB om lokalens skick mm i samband med tillträdet av lokalen.

Stockholm den 21 /10 2014

Stockholm den 20 /10 2014

KB T-BODARNE

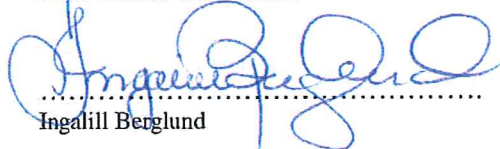
TENGBOMGRUPPEN AB






Jonas Törnell enl. fullmakt

.....

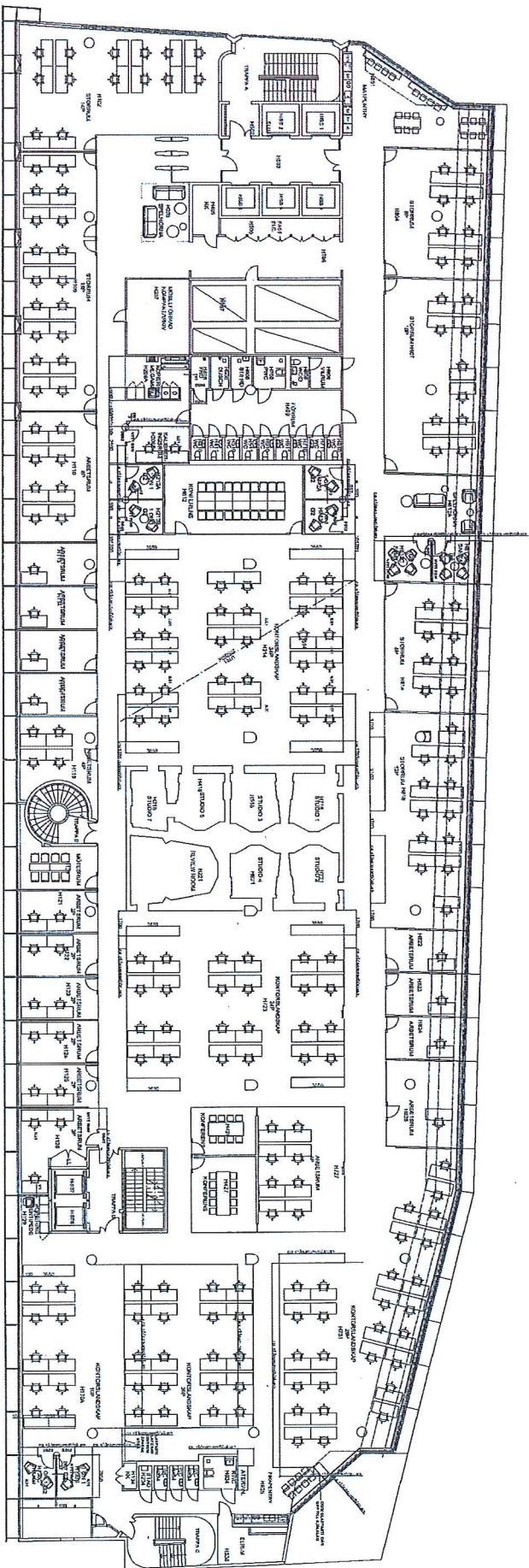




Ingahill Berglund

Namnförtydligande

BILAGA A



TRANBODARNE 12

Bilaga för hyresavtal

1115-0105-02-02

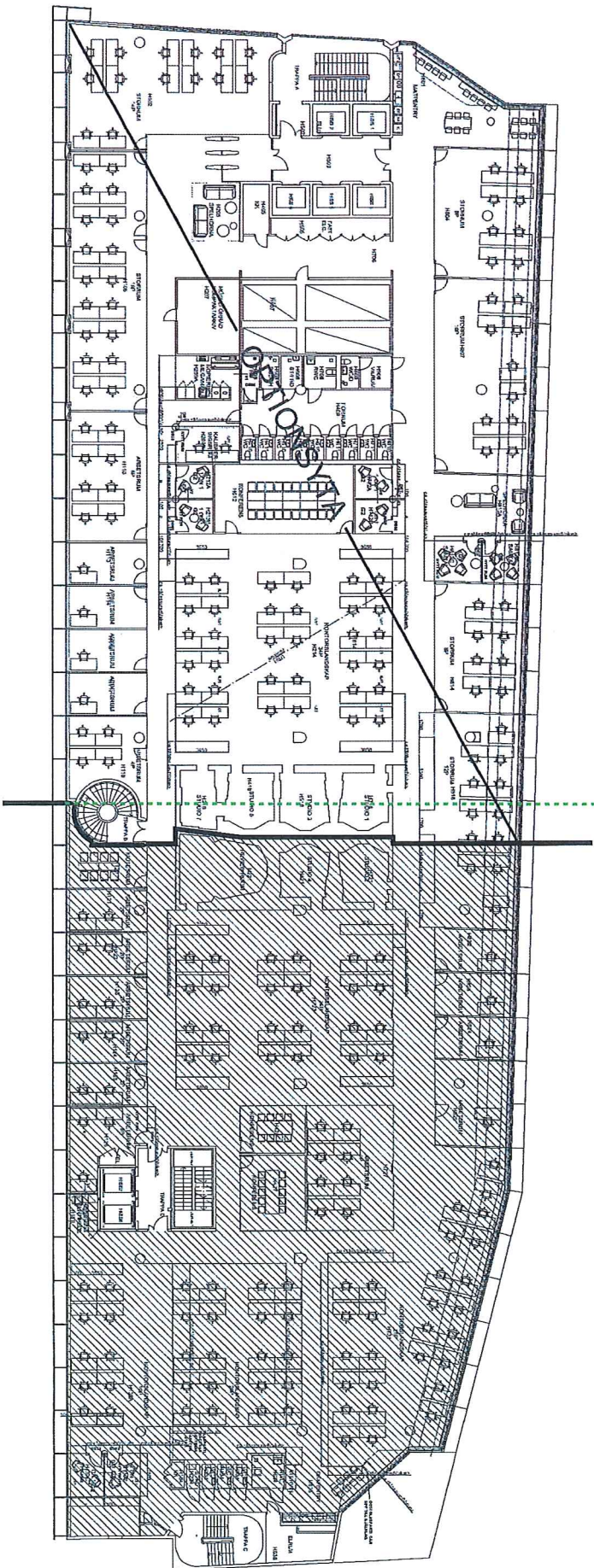
PLAN 8, SKALA 1:300 / A3

2014-10-20

Handwritten signature

BILAGA A

NB gräns flyttad
enligt
Tengboms plan



S
Här kan du öppna upp ytan som
hyresgästen har rätt att lämna enligt
pkt 4.2 i särskilda bestämmelser.

TRANBODARNE 12

Bilaga för hyresavtal

1115-0105-02-02

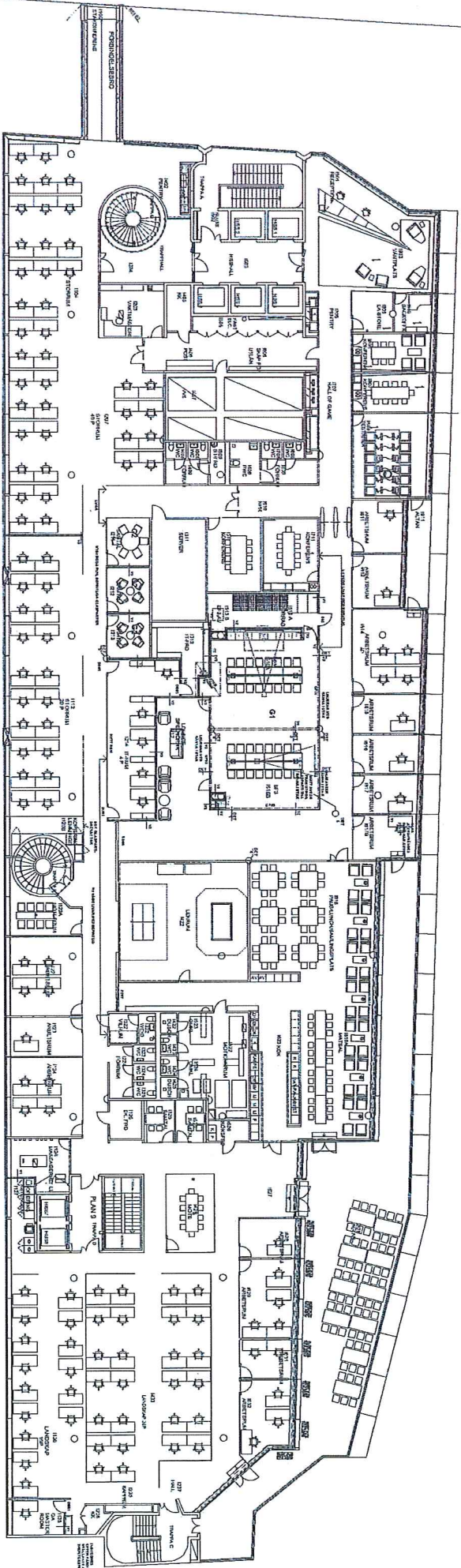
PLAN 8, SKALA 1:300 / A3

OPTION, FRANTRÄDE YTA

2014-10-20

WJ

BILAGA A

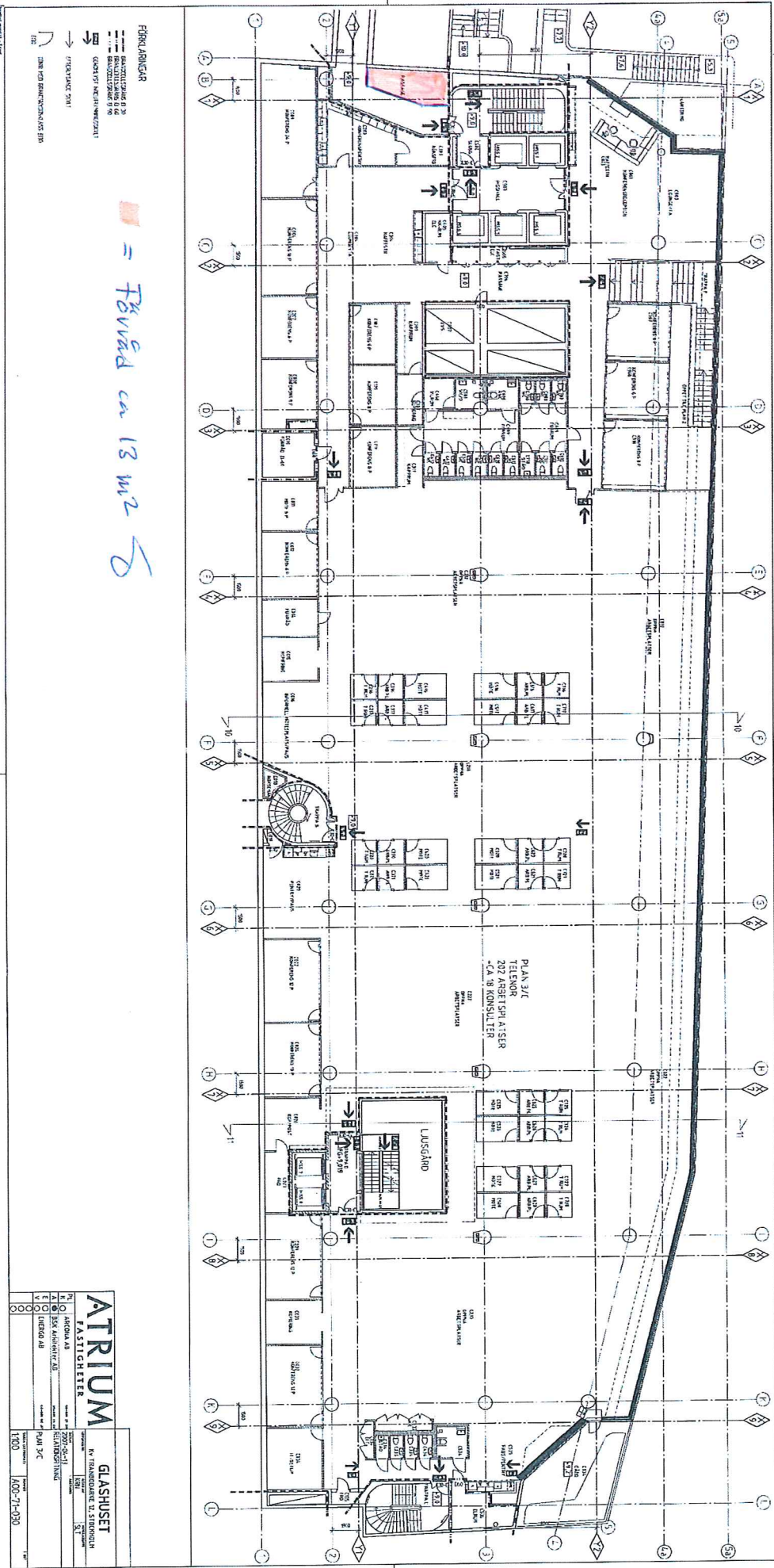


TRANBODARNE 12
Bilaga för hyresavtal
1115-0105-02-02

PLAN 9, SKALA 1:300 / A3

2014-10-20

Pilleg A
 Mysterhuset 1115-0105-02



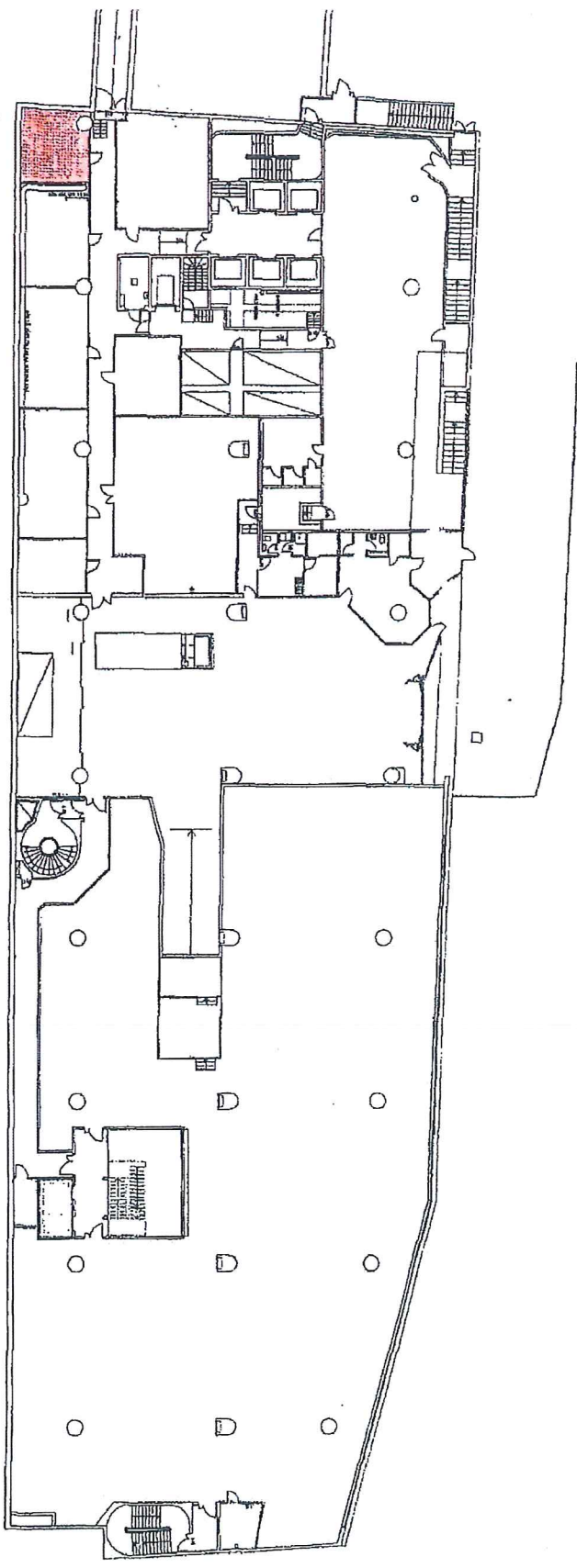
= Färdad ca 13 m²

FÖRKLÄNINGAR
 --- BÅNDE
 --- BÅNDE
 --- BÅNDE
 --- BÅNDE
 → FÖRSTÄNK
 ↳ DÖRR

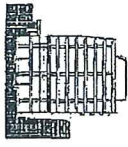
ATRIUM FASICHTTER		GILASHUSET KV. TRANSFORM. OCH STÖRKÖPH	
1	APOSTOL AB	1	SCHULTZ AB
2	BEK. ANLÄGGERI AB	2	STENQVIST AB
3	BYGGHÄRDET AB	3	STENQVIST AB
4	BYGGHÄRDET AB	4	STENQVIST AB
5	BYGGHÄRDET AB	5	STENQVIST AB
6	BYGGHÄRDET AB	6	STENQVIST AB
7	BYGGHÄRDET AB	7	STENQVIST AB
8	BYGGHÄRDET AB	8	STENQVIST AB
9	BYGGHÄRDET AB	9	STENQVIST AB
10	BYGGHÄRDET AB	10	STENQVIST AB
11	BYGGHÄRDET AB	11	STENQVIST AB
12	BYGGHÄRDET AB	12	STENQVIST AB
13	BYGGHÄRDET AB	13	STENQVIST AB
14	BYGGHÄRDET AB	14	STENQVIST AB
15	BYGGHÄRDET AB	15	STENQVIST AB
16	BYGGHÄRDET AB	16	STENQVIST AB
17	BYGGHÄRDET AB	17	STENQVIST AB
18	BYGGHÄRDET AB	18	STENQVIST AB
19	BYGGHÄRDET AB	19	STENQVIST AB
20	BYGGHÄRDET AB	20	STENQVIST AB

AK S

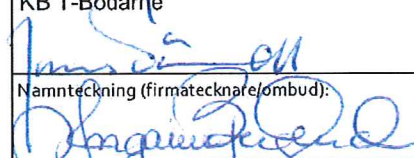
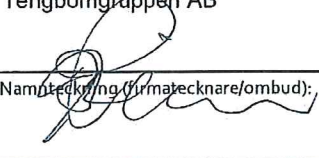
Bilaga A
Hyreshandeln 115-0105-02



PLAN B / PLAN 2
LOA förhåll: ca 26 kv/m



100/6

Avser	Hyreskontrakt nr: 1115-0105-02	Fastighetsbeteckning: Tranbodarne 12
Hyresvärd	Namn: KB T-Bodarne	Personnr/orgnr: 969646-1392
Hyresgäst	Namn: Tengbomgruppen AB	Personnr/orgnr: 556329-9113
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand 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 allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning 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 hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en 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 överenskomits.</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 behöver 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> (kryss 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 innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen 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: Stockholm	Ort/datum: Stockholm
	21/10 2014	20/10 2014
	Hyresvärdens namn: KB T-Bodarne	Hyresgästens namn: Tengbomgruppen AB
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namn/förtydligande: Jonas Törnell / Ingalill Berglund	Namn/förtydligande: BORANGDEHL, VD	

ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

AV UNDERHÅLL OCH REPARATION

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst under hyresförhållande av lokal avseende drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Avtal : 1115-0105-02

Hyresgäst: Tengbomgruppen AB

AVSER: Fastighet 1115 - KB

POS	Specifikation	Ägare		Drift/underhåll		utbyte		Kommentar
		HV	HG	HV	HG	HV	HG	
	I FÖRHYRD LOKAL							
1	BYGGNAD							
1.1	Ytskikt golv	x			x		x	
1.2	Ytskikt, väggar/pelare	x			x		x	
1.3	Undertak	x			x		x	
1.4	Snickerier	x			x		x	
1.5	Beslag, låskista	x			x		x	
1.6	Persienn	x			x		x	installerad av HV
1.7	Markis	x		x		x		installerad av HV
1.8	Entré dörr	x			x	x		lokal
1.9	Glaspartier / dörrar	x			x	x		
1.10	Fönster / glas	x			x	x		
1.11	Låscylindrar och nycklar		x		x		x	
1.12	Passagesystem till lokalen		x		x		x	
1.13	Galler och andra intrångsskydd		x		x		x	
1.14	Fönsterputs	x			x		x	HV ansvarar för fönsterputs utvändigt 1 gg per år.
2	INREDNING / UTRUSTNING							
2.1	Vitvaror	x			x	x		spis, kyl/frys, diskmaskin installerad av HV
2.2	Övriga vitvaror	x			x		x	mikrovågsugn
2.3	Pentry	x			x	x		
2.4	WC / dusch	x			x		x	
2.5	Städ	x			x		x	
2.6	Fast inredning, grindar, utrustning	x			x		x	
2.7	Skyltar		x		x		x	
2.8	Hänvisningsskylt	x			x		x	
3	TRANSPORTANLÄGGNINGAR							
3.1	Hiss	x			x		x	
3.2	Liftbord	x			x		x	installerad av HV
4	EL							
4.1	Energimätning	x			x		x	
4.2	Elcentral	x			x		x	
4.3	Eluttag	x			x		x	
4.4	Belysningsarmaturer	x			x	x		fast installation
4.5	Ljuskällor, driftdon	x			x		x	
4.6	Platsbelysning		x		x		x	
4.7	Miljöbelysning		x		x		x	
4.8	Nödbelysning / Nödutskyltar	x			x		x	
4.9	Verksamhetslarm		x		x		x	
4.10	Telefoni		x		x		x	
4.11	Data / tele		x		x		x	
4.12	TV / Antenn		x		x		x	
5	VVS-ANLÄGGNINGAR							
5.1	Värmeanläggning	x			x		x	
5.2	Värmemängdsmätare							ej aktuellt
5.3	Ventilationsanläggning	x			x		x	rengöring av ventilationsdon åligger HG
5.4	Komfortkyla	x			x		x	
5.5	Värmemängdsmätare kyla							ej aktuellt
5.6	Kylanläggning		x		x		x	datarum / serverrum
5.7	Vatten/ avlopp	x			x		x	processvatten åligger HG
5.8	Rensning avlopp WC/dusch/städ/ pentry		x		x		x	
5.9	Vattenmätare	x			x		x	nödkyla data / serverrum
5.10	Fettavskiljare inkl ledning	x			x		x	om tillämpligt

Sign HV / Sign HG


ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

AV UNDERHÅLL OCH REPARATION

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst under hyresförhållande av lokal avseende drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Avtal : 1115-0105-02

Hyresgäst: Tengbomgruppen AB

AVSER: Fastighet 1115 - KB

POS	Specifikation	Ägare		Drift/ underhåll		utbyte		Kommentar
		HV	HG	HV	HG	HV	HG	
6	BRAND							
6.1	Brandsläckare		x		x		x	
6.2	Nödutrymningsbeslag	x		x	x	x	x	underhåll, utbyte efter otillbörligt användande. HG
6.3	Brandlarm/utrymningslarm	x		x		x		om tillämpligt
6.4	Nödutgångskyltar mm	x			x	x		
6.5	Utrymningplan		x		x		x	
6.6	Systematiskt brandskyddsarbete			x	x	x	x	respektive part ansvarar för egen del
6.7	Kontroll/besiktningar			x	x	x	x	respektive part ansvarar för egen del
6.8	Inbrottslarm		x		x		x	
6.9	Överfallslarm		x		x		x	
7	UTSIDA FÖRHYRD LOKAL AVSEENDE VERKSAMHETEN							
7.1	Värme/Kyla från huvudledning	x		x		x		
7.2	Avfallshantering	x			x		x	miljörum finns inom fastigheten
7.3	Företagskyltar, fasad		x		x		x	
7.4	Snöröjning, sandning	x		x		x		
7.5	Utemöbler	x		x		x		
7.6	Cykelställ	x		x		x		

Sign HV / Sign HG

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1115-0105-02	Fastighetsbeteckning: Tranbodarne 12
Hyresvärd	Namn: KB T-Bodarne	Personnr/orgnr: 969646-1392
Hyresgäst	Namn: Tengbomgruppen AB	Personnr/orgnr: 556329-9113
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>100</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. _____ kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra _____ kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2015</u>. <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 tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föränlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2014-10-21	Ort/datum: Stockholm 2014-10-20
	Hyresvärdens namn: KB-T Bodarne	Hyresgästens namn: Tengbomgruppen AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Jonas Törnell / Ingalill Berglund	Namnförtydligande: Bo Ringdahl

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

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

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

