

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Hemsö Borstahuset Fastigheter AB		Personnr/orgnr: 559017-4586	
2. Hyresgäst	Namn: Internationella Engelska Skolan i Sverige AB		Personnr/orgnr: 556462-4368	
	Aviseringsadress: Nytorpsvägen 5 B, 183 71 Täby			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Trelleborgs kommun	Fastighetsbeteckning: Del av Köpingseskolan 1		
	Gata: Klövervallsgatan	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildning			
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 1
5. Hyrestid	Från och med den: Preliminärt 2022-08-01		Till och med den: 2042-07-31	
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 5 år <input type="checkbox"/> månader			
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <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 och omfattning	Areatyp LOA	Plan 1-3	ca m ² 6 060 kvm	Areatyp Plan ca m ²
	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: 2
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för 30 bil(ar)
			<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			Bilaga: 5.1
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.			
	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga: 1.1
	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.			
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen			
	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.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			Bilaga: 1.1

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<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>	Bilaga:																														
13. Hyra	Kronor 15 700 000 SEK per år exklusive nedan markerade tillägg																															
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1																														
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 1																														
16. Driftskostnader	<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 checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <table border="1"> <tr> <td>EI</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr> <td>VA</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 1</td></tr> </table>	EI	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1	
EI	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1																												
VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1																												
Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1																												
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1																												
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1																												
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 1																												
17. Mätare	<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>																															
18. Avfalls- hantering	<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 kontrakts 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>	Bilaga:																														
19. Snöröjning och sandning	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	Bilaga: 1.1																														
20. Oförutsedda kostnader	<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 100 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 hyrorna (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

21. Mervärdesskatt (moms)			
Hyresgästens momsplikt	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" 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>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>			
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
23. 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.		
24. 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.		
Avtalat skick m.m.			
Sedvanligt underhåll	<input checked="" 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 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:	
25. 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 miljölågstiftning 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.		
26. 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.		
27. 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.		
28. PBL-avgifter	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.		
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 3
30. 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 <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.		
	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.		
	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 skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.		
	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.		
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		
Byggvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. 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: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
33. Försäkringar	Hyresvärden 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 egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga: _____
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen (Max gräns är 5 kr/kvm/år. De kostnader som överstiger detta per/år bekostas av hyresvärden) 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, bångar och foder.
35. Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen 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. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: 1.1 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 hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
37. 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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden 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	Särskilda Bestämmelser Bilaga: 1 Gränsdragningslista förvaltning Bilaga: 1.1 Planritningar Bilaga: 2 Gränsdragningslista Brandskydd Bilaga: 3 Projektgenomförandebilaga Bilaga: 4 Gränsdragningslista investering Bilaga: 5.1 ÄTA-blankett MALL Bilaga: 5.2
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: Malmö 23/4-20 Ort/datum: Täby 20/04/22 Hyresvärdens namn: Hemsö Bostadshuset AB Hyresgästens namn: Internationella Enges skolan i Sverige AB Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Nils Styf Berit Christensen Anna Sorelius Nordenburg

Visiteras

Jörgen Stenquist
VICE VD 1ES

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr 85303 100 00	i fastigheten, ort Del av Köpingskolan 1, Trelleborg
Hyresvärd	Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	Personnr/orgnr 559017-4586
Hyresgäst	Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Personnr/orgnr 556462-4368

1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSSTÄLLANDE OCH SKICK

Fastigheten under uppförande. Projektgenomförandebilaga upprättas.

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen **"Lokalen"**. Villkoren för förhyrningen av Lokalen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B2 (4 sid), **"Formuläret"** inklusive tillhörande bilagor, tillsammans kallat **"Hyresavtalet"**. Lokalen är belägen i fastigheten Köpingskolan 1 i Trelleborg, nedan kallad **"Fastigheten"**.

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 2.

Hyresvärden iordningställer Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 4 **"Projektgenomförandebilaga"**. Lokalens area kan komma att förändras med anledning av den nybyggnad som kommer att ske i Fastigheten. Lokalens omfattning såsom den har angivits på bilagda ritning, bilaga 2, är preliminär och Lokalens omfattning kan således komma att justeras inom ramen för Hyresavtalet; se bilaga 4. Oavsett slutlig justering ska Lokalen anses utgöra samma hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför inte rätt för Hyresgästen att säga upp detta hyresavtal. När Lokalen färdigställts/byggs om ska ny ritning biläggas Hyresavtalet som en ny bilaga 2 om så är nödvändigt.

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bilaga 2. I övrigt uthyrs Lokalen i befintligt skick, standard för grundskoleverksamhet (Förskoleklass-årskurs 9) enligt gällande lagar och förordningar, vilket har godkänts av Hyresgästen. Avvikelser från vad som avtalats mellan Parterna och som är av ringa art ska inte anses som avvikelse från avtalat skick.

Lokalens utformning och skick kan komma att ändras genom särskild överenskommelse i enlighet med Parternas skriftliga överenskommelse avseende genomförande av produktion av Lokalen, se bilaga 4.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningsställande av Lokalen och Fastigheten, varför Lokalen och Fastigheten vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som i övrigt anges i Hyresavtalet. För tid under vilken Hyresvärden utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det

Sign
Hyresvärd Hyresgäst

vara må. Om inte Hyresgästens verksamhet drabbas ekonomiskt. Hyresgästen äger rätt att kräva kompensation om verksamheten allvarligt störs eller ej kan bedrivas enligt skolplikten och tillhandahållande av skollokaler, 7 kap 2-3 §§ och 29 kap 2 § Skollagen.

När Hyresavtalet träffas är dels inte alla installationsfaktorer kända, dels är inte alla planritningar fastställda. Hyresvärden har rätt att med hänvisning till konstruktionstekniska skäl, kommersiella skäl eller åtgärder till följd av myndighetskrav ändra Lokalens storlek med +/- 5 % men endast i den utsträckning sådan förändring inte väsentligen påverkar Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen för det avsedda ändamålet. Om förändringen väsentligen påverkar Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen för det avsedda ändamålet ska Hyresvärden skriftligen meddela Hyresgästen om förändringar av Lokalens area i skälig tid innan förändringar ska genomföras.

Hyresvärden ska bekosta och uppmäta arean senast 3 mån efter tillträdesdagen. Uppmätning ska ske genom digital uppmätning på ritning, med mätmetod framtagen av SIS (Swedish Standards Institut) 21054:2009, eller vad som kommer i dess ställe.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till grundskola. Lokalen är dimensionerad för maximalt 830 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. den i Formuläret angivna tillträdesdagen "**Tillträdesdagen**" då Hyresgästen har rätt att tillträda Lokalen. Mindre avvikelser från den angivna Tillträdesdagen kan inträffa.

Den i avtalet angivna preliminära tillträdesdagen är 2022-08-01. Hyresvärden skall senast tolv månader före den preliminära tillträdesdagen skriftligt lämna besked till hyresgästen om slutlig tillträdesdag.

Är den meddelade slutliga tillträdesdagen senare än 2022-08-10 skall Hyresvärden tillhandahålla tillfälliga lokaler (paviljonger) i nära anslutning till skoltomten tills tillträde kan ske. Tillfälliga lokalen skall rymma minst 10 klasser. Hyra regleras enligt proportion (pro rata) och skall utöver hyran regleras i ett mellan parterna överenskommet tilläggsavtal.

Om tillträdesdagen senareläggs på grund av förhållanden på hyresgästens sida, exempelvis att hyresgästen inte har lämnat erforderliga besked i rätt tid, är parterna överens om att full hyra jämte tillägg ändå skall utgå från och med angiven preliminär tillträdesdag.

2 TILLÄGG TILL HYRA

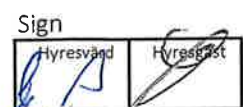
2.1 INDEXREGLERING

Index med KPI - andel av hyran ska räknas upp.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 100% av den i Hyresavtalet angivna hyran.

Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 jan – 30 juni ska bastalet vara anpassat till föregående års indextal för oktober månad. Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 juli - 31 dec ska bastalet

Sign
Hyresvärd
Hyresgäst



vara anpassat till årets indextal för oktober månad. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2022. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare utgår inget indextillägg enligt detta. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.2 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean i den taxeringsenhet där Lokalen är belägen (andelstal).

Den taxeringsenhet Lokalen är belägen i har en total uthyrningsbar lokalarea om 7 467 m². Lokalens på ritning uppmätta area uppgår till 6 060 m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 81 %.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatt uppkommer eller ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde.

2.3 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.3.1 ELKOSTNAD

Elen ingår i hyran

I hyran ingår kostnad för el för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen.

2.3.2 VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING/FRI-KYLA

Värme/varmvatten/uppvärmning/fri-kyla ingår i hyran

I hyran ingår kostnad för uppvärmning och varmvatten för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Lokalen är försedd med fri-kyla vilket innebär sänkning av inomhus temperaturen kopplat till utetemperaturen.

2.3.3 VATTEN OCH AVLOPP

Normal förbrukning ingår i hyran

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

2.3.4 EMBALLAGE OCH AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av avfallshanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser

Hyresgästen har eget abonnemang

Emballage och avfallshämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

2.3.5 AVFALLSRUM

Gemensamt avfallsrum finns, kostnaden ingår i hyran

Ett gemensamt avfallsrum finns i Fastigheten, och skall användas för den verksamhet som kräver detta. Driftkostnad för gemensamt avfallsrum ingår i hyran.

2.4 MOMS

Hyresgästen bedriver inte momspliktig verksamhet - hyresvärden har rätt att bli frivilligt skattskyldig om möjlighet till det senare ges

Om verksamheten i Lokalen senare under hyrestiden möjliggör frivillig skattskyldighet hos Hyresvärden har Hyresvärden rätt att bli frivilligt skattskyldig för uthyrningen. Hyresgästen ska då utöver hyran och utgående tillägg och andra ersättningar erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla är normalt i drift kl. 06:00 – 18:00 vardagar med undantag för reparations- och servicearbeten. Ventilationen är dimensionerad för maximalt 830 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

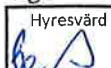

Önskar Hyresgästen att ventilation och i förekommande fall kyla, ska tillhandahållas under tid utöver ovan angivna tider kommer kostnaden för detta att debiteras Hyresgästen motsvarande Hyresvärdens självkostnad.

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3. Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalstiden ta miljöhänsyn vid val av material och metoder.

För åtgärder som Hyresgästen ger upphov till genom en felaktig användning, onormalt slitage och åverkan ska Hyresgästen alltid stå det fulla ansvaret. Inom Lokalen står Hyresgästen samma ansvar även för åtgärder som Hyresgästens kunder och besökare ger upphov till.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	

3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

3.2.1 FETTAVSKILJARE

För det fall myndigheterna ställer krav på att fettavskiljare ska finnas installerad för Hyresgästens verksamhet, ska Hyresvärden ombesörja och bekosta installation av fettavskiljare enligt de krav som gäller från myndigheterna vid detta avtals tecknande. Hyresvärden ska teckna erforderligt tömningsavtal enligt myndigheternas krav.

Erforderligt underhåll och utbyte samt tömning och övrig skötsel och drift av fettavskiljare åvilar Hyresvärden.

3.2.2 SOTNING IMKANALER

Hyresvärden ombesörjer sotning på hyresgästens bekostnad

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler på Hyresgästens bekostnad. Intyg om utförd sotning ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade **ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslistan, bilaga 3.**

3.2.3 BACKUP-SYSTEM FÖR MEDIAFÖRSÖRJNING

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen. Det åligger Hyresgästen att ansvara för att eventuell reservkraft kontinuerligt testas. Gäller endast hyresgästens utrustning – exempel servrar, larm m.m.

3.2.4 KÖK OCH MATLAGNING

Hyresgästen har ett tillagningskök. Köket får endast användas för tillagning av mat för skolans/förskolans egna behov. Hyresgästen äger inte rätt att bedriva matlagning i köket åt andra skolor/förskolor eller **liknande verksamheter, om inte annat skriftligen har överenskommit.**

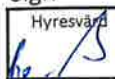

Tillagningsköket kapacitet ska uppnå till minst 1 000 portioner per dag

Hyresgästen svarar för att ventilationsfilter rengörs regelbundet och fläktarna ska rengöras enligt skötselinstruktion. Fel eller skador som uppstår p.g.a. att filter inte har rengjorts enligt ovan ansvarar hyresgästen för

3.3 MILJÖPÅVERKAN

Hyresgästen ska som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	

Hyresgästen är skyldig att informera Hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot Hyresvärden och tredje man och har att fullt ut ersätta samtliga skador som orsakas av verksamheten. Hyresgästen åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelande av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Om så krävs ska Hyresgästen på begäran av Hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på Fastigheten samt i den förhyrda Lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys ska utföras av Hyresvärden godkänt företag.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av Hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

3.4 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästens ändringar av Lokalen

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra installations-, ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen eller vidta åtgärder som påverkar **Fastigheten i övrigt. 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 (godkänns genom tilläggsavtal), är det likväl Hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att **arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar.** Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Vid åtgärder som berörs av denna bestämmelse gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta. Eventuella merkostnader som kan uppstå i samband med ombyggnaden, till exempel OB-tillägg m.m. i särskild överenskommelse.

Hyresvärdens byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt Lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdraging av ledningar för värme, ventilation, vatten, avlopp, el eller liknande.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerade åtgärder i Lokalen lokal samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetet ska utföras. Vid utförande av sådana åtgärder i Lokalen ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån försöka begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet. Om på Hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan ska utföras på icke normal arbetstid träffas mellan Hyresvärd och Hyresgäst, ska Hyresgästen stå för de extra kostnader som uppstår med anledning av detta.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

3.5 SNÖRÖJNING, HALKBEKÄMPNING, SANDNING

Hyresvärden svarar för snöröjning, hyresgästen enl. gränsdragningslista

Hyresvärden svarar för snöröjning, halkbekämpning och sandning av gångvägar, parkering, utrymningsvägar och körbara ytor. Hyresgästen ansvarar för snöröjning och sandning enligt gränsdragningslista, bilaga 3.

3.6 VILLKOR FÖR BRUKANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att gemensamt med övriga hyresgäster i Fastigheten nyttja gemensamma utrymmen och funktioner samt dessas inredning och inventarier, nedan kallade gemensamma utrymmen. För att Hyresgästen ska få rätt att bruka de gemensamma utrymmena gäller följande villkor:

Nödutgångar och utrymningsvägar ska ovillkorligen hållas fria från hinder. Hyresvärden har rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Hyresgästen förbinder sig att omgående bortföra levererade varor och material från dessa utrymmen och att inte nyttja dessa som uppställningsplats.

Hyresgästen får inte utan särskilt skriftligt tillstånd exponera eller uppställa varor eller vidta annan skyltning eller dylikt utanför Lokalen. Samma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial eller inredning. Avfall är inte tillåtna i gemensamma utrymmen, utan ska av Hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för avfallshämtning

Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla material, varor och avfall som förvaras i gemensamma utrymmen i Fastigheten. Efter att skriftligt ha påkallat åtgärden en vecka innan.

Hyresvärden har rätt att stänga av och/eller utrymma gemensamma eller allmänna utrymmen i Fastigheten om så krävs av säkerhets- eller ordningsskäl. Vid sådant förhållande har Hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan kompensation av vad slag det vara må.

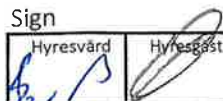
Hyresgästen förbinder sig att avseende nyttjandet av gemensamma utrymmen samverka med övriga hyresgäster, följa av Hyresvärden vid var tid meddelade föreskrifter samt att tillse att dessa även respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

3.7 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. För det fall annan hyresgäst eller tredje man framför rimligt anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös. För det fall anspråk framställs till Hyresvärden ska Hyresvärden underrätta Hyresgästen.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



3.8 MILJÖCERTIFIERINGAR

Hyresvärden arbetar med miljöcertifiering av sina fastigheter enligt olika miljöcertifieringssystem, till exempel Miljöbyggnad, Svanen eller BREEAM In-use. Byggnaden har byggts och bedömts utifrån olika krav gällande bland annat energi, inomhusmiljö och material. Miljöcertifieringar granskas och godkänns av en tredje part. Detta innebär att certifieringen granskas av specialister som säkerställer att byggnaden uppfyller de krav som certifieringen ställer. För Miljöbyggnad sker granskningen i förvaltningsfasen, inom två år från när fastigheten tas i drift. Det är därför av synnerlig vikt för Hyresvärden att ta del av den information som finns och vidta de åtgärder som krävs för att upprätthålla denna certifiering. Hyresgästen förbinder sig att följa de instruktioner och anvisningar som Hyresvärden tillhandahåller avseende bland annat materialval, energiförbrukning och ventilation.

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, till exempel gällande drifttider, inomhustemperaturer och nyttjande av el.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från Sunda Hus, eller en annan på marknaden etablerad materialdatabas. Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja **snålspolande utrustning i Lokalen. Hyresvärden förordar val av närproducerade material med miljövänliga transporter.**

Hyresgästen och hyresvärden är skyldig att till varandra omgående rapportera alla avvikelser i brukande **av nytt material samt eventuella ombyggnader eller anpassningar som kan påverka Miljöbyggnadscertifieringen till Hyresvärden.**

4 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

4.1 ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen är skyldig att följa de säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

4.2 OLYCKSSKYDD MM

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar gemensamt för Lokalens brandskydd enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna **fullgöra sina skyldigheter enligt lagen och därtill hörande föreskrifter.**

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två veckor efter Tillträdesdagen samt varje år inom 30 dagar efter det att Hyresvärden har begärt det, till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över Hyresgästens brandskydd. Hyresgästens dokumentation ska ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, SRVFS 2004:3.

Hyresgästen är skyldig att inom Lokalen i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för underhåll av Lokalens utrymningsvägar, skyltar och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt vidta de åtgärder inom Lokalen som behövs för att förebygga

Sign
Hyresvärd
Hyresgäst

brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera Fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att Fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sina förpliktelser enligt ovan.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 4.

4.3 SKYLTAR MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. **Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet.** Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens **färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen** ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

4.4 ANSVAR FÖR SKADOR MM

Hyresgästen är en av flera som hyr lokal i fastigheten (strikt ansvar)



Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen ansvarar oavsett vållande för alla skador i Lokalen (innefattande även skada som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen). Vidare ansvarar Hyresgästen för skador på Fastigheten i övrigt som Hyresvärden kan visa har uppkommit på grund av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet, Lokalen eller Hyresgästens personal. Ersättningsskyldigheten inkluderar – **men är inte begränsad till** – skada som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlitade uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen.

Det åligger Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som Hyresgästen utför i Lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska uppvisa kopia av försäkringsbrevet på Hyresvärdens begäran. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk..

4.5 LÅS OCH LARM MM

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	

iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader. Hyresgästen ansvarar för att dels meddela förlust av nycklar och passerbrickor till Hyresvärden, dels att återlämna nycklar och passerbrickor för personal som slutat sin anställning.

4.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskomts, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar, passerkort eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (accession) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla **Hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen** för besiktning avseende detta.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har Hyresvärden rätt att omgående **åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad** egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som **Hyresgästen har utfört i Lokalen.**

Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen har uppfyllt alla förpliktelser enligt Hyresavtalet.

4.7 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

4.8 PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

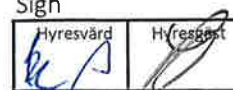
Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

4.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

Sign
Hyresvärd
Hyresgäst



Eventuella ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

4.10 VILLKOR

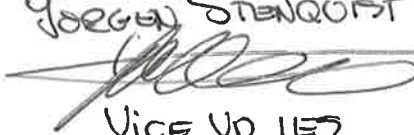
Hyresavtalet är villkorat av att:


1. Styrelsen för Hemsö Fastighets AB fattar investeringsbeslut för projektet.
2. Styrelsen för Internationella Engelska Skolan AB fattar erforderliga beslut.
3. Beslut om nödvändiga detaljplaneändringar vinner laga kraft samt att Hyresvärden erhåller övriga erforderliga myndighets tillstånd för projektets genomförande.
4. **Hyresvärden erhåller bygglov som vinner laga kraft.**
5. Kommunen godkänner ersättning av faktisk hyreskostnad och beslutet vunnit lagakraft.
6. **Hyresgäst tillhandahålls idrottshall från kommunen för att täcka lokalbehovet för idrott.** Hyresavtalet gäller under förutsättning att nyttjanderättsavtal tecknas mellan IES och kommunen inom 3 månader efter, avtalet tecknas. Bilaga – tecknad Avsiktsförklaring mellan IES, Hemsö och kommunen.
7. Hyresgäst erhålls tillstånd från skolinspektionen att bedriva grundskola i kommunen senast 2020-12-31

Om något av villkoren inte har uppfyllts senast 2020-12-31 är Hyresavtalet i alla delar förfallet såvida Parterna inte dessförinnan skriftligen överenskommit det/de villkor som då inte uppfyllts. Om hyresavtalet upphör enligt föregående har parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

4.11 FÖRETRÄDESDORDNING

Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

VIOIMERAS
JORGUN STENQVIST

Vice VD IES

Sign	
Hyresvärd 	Hyresgäst 