

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

1Avser	Hyresavtal nr 25477 0302 00	i fastigheten, ort Herkules 34, Trelleborg
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnr/orgnr 556657-9958
Hyresgäst	Trelleborgs Kommun	Personnr/orgnr 212000-1199

1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE OCH SKICK

Fastigheten under uppförand. 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 Herkules 34, nedan kallad "Fastigheten".

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 4.

Hyresvärden iordningställer Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 5 "Projektgenomförandebilaga". Lokalens area kan komma att förändras med anledning av den nybyggnation som kommer att ske i Fastigheten. Lokalens omfattning såsom den har angivits på bilagda ritning, bilaga 4, är preliminär och Lokalens omfattning kan således komma att justeras inom ramen för Hyresavtalet; se bilaga 5. 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/byggt ska ny ritning biläggas Hyresavtalet som en ny bilaga 4 om så är nödvändigt.

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bilaga 4. I övrigt uthyrs Lokalen i befintligt skick, vilket har godkänts av Hyresgästen. Avvikelse 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 5.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningställande 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 vara må. Tidsbegränsningen för detta är satt till 4 månader från tillträdesdagen.

Sign

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

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. Påföljd att hyresgästens ev. kostnader till följd av detta ersätts av hyresvärd.

Om någon av parterna begär det, ska arean mätas upp senast 3 mån efter tillträdesdagen. Om uppmätning ej skett innan detta datum gäller ovan angiven area. 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. Avviker uppmätt area med mer än 5 % från den area som angivits på sid. 1 i Formuläret ska den procentuella skillnaden i arean medföra motsvarande procentuella omräkning av hyran jämte tillägg för Lokalen.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till kontor. Lokalen är dimensionerad för maximalt 200 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Används om tillträdesdagen är preliminärt bestämd

Hyresgästen är medveten om att Lokalen är belägen i en Fastighet som är föremål för ny-byggnadsarbeten. Dessa arbeten kan medföra förseningar av den i Formuläret angivna tillträdesdagen "Tillträdesdagen"/den i tilläggsavtalet angivna färdigställandedagen "Färdigställandedagen"). Se vidare Projektgenomförandebilaga, bilaga 5.

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 75 % av den i Hyresavtalet angivna hyran. Fasta tillägg regleras med 100 % index.

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 vara anpassat till årets indextal för oktober månad. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2020. 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 ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

Sign

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

2.2 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt beräknad på area

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlägga 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 ca 5 343 m². Lokalens på ritning uppmätta area uppgår till 1 730 m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 32,38 %.

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.

2.3 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.3.1 ELKOSTNAD

Fast kostnad med index

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för Lokalens andel av byggnadens andel av byggnadens kostnader för elström. Kostnaden debiteras med 147 050 kronor per år. Elkostnaden ska förändras proportionellt mot förändringar i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dess särskilda bestämmelser.

2.3.2 VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING

Fast uppvärmningskostnad med index.

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för Lokalens uppvärmning och varmvatten med 207 600 kronor per år. Värmekostnaden ska förändras proportionellt mot förändringarna i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser.

2.3.3 VATTEN OCH AVLOPP

Fast belopp med index – index kan inte användas i avtal understigande 3 år

Hyresgästen ska samtidigt med hyran som tillägg till denna betala ersättning för Lokalens vattenförbrukning med 43 250 kronor per år. Vattenkostnaden ska ökas proportionellt mot förändringar i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser.

2.3.4 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR

kyla

Hyresvärden tillhandahåller kyla i Lokalen.

Sign

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

2.3.5 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

Normalt hushållsavfall ingår i hyran, övrigt bekostar hyresgästen

Kostnad för pentryavfall ingår i hyran. Det åligger Hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos Hyresgästen förekommande övrigt avfall.

2.3.6 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 kylt avfallsrum ingår i hyran.

2.4 MOMS

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för Lokalen. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i Lokalen eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör, ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 2 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta.

I det fall Lokalen helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

När gränsdragningslista finns – principiellt i alla uthyrningar.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation är normalt i drift kl. 06:00 – 21:00 vardagar med undantag för reparations- och servicearbeten. Ventilationen är dimensionerad för maximalt 200 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

Önskar Hyresgästen att ventilation, 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 och ventilation.

Sign

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

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 2. 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.

3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

3.2.1 SOTNING IMKANALER

Hyresgästen ombesörjer sotning på egen bekostnad

Hyresgästen ombesörjer sotning av imkanaler på egen 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 gränsdragningslista, bilaga 2.

3.2.2 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.

3.3 MILJÖPÅVERKAN

Miljöfarlig verksamhet

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.

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.

Sign

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

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.

Hyresvärdens byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt Lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragningsledning 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.

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:

Sign

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

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.

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 anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös.

3.8 NEDSÄTTNING AV HYRA

Ej nedsättning vid sedvanligt underhåll

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. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd. Om Hyresgästens verksamhet påverkas även vid ett tillfälligt avbrott i media försörjningen åligger det Hyresgästen att säkerställa att det finns erforderligt backup-system. Se punkt 3.3.5 ovan.

3.11 INOMHUSMILJÖ OCH MATERIALVAL

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

Sign

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

Hyresgästen ska verka för en god inomhusmiljö. Områden som berörs här är framförallt påverkan på ventilationssystemet, fukt, dagsljus och termiskt klimat sommar och vintertid. Hyresgästen ska undvika att möblera framför eller på annat sätt stänga ventilationsdon. Hyresgästen ska se till att onödiga solinstrålningar minimeras sommartid.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från Sunda Hus, en 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.

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. Hyresvärd 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 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 3.

Sign

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

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 uppsätts 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 ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar fullt ut för alla skador i Lokalen såvida inte skadan orsakats av Hyresvärden.

Utöver ansvaret för yttre åverkan svarar Hyresgästen även i övrigt för skador på Fastigheten som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlitade uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen. Vidare ansvarar Hyresgästen för skador som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen samt för skador på Fastigheten som Hyresvärden kan visa har uppkommit på grund av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet, Lokalen eller Hyresgästens personal.

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 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 överenskoms, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller

Sign

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

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. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

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

Ej tillåtelse

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.

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 byggnation.
2. Beslut om nödvändiga erforderliga myndighetstillstånd för projektets genomförande.
3. Hyresvärden erhåller bygglov som vinner laga kraft.

Sign

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

Om något av villkoren inte har uppfyllts senast 2019-06-01 är Hyresavtalet i alla delar förfallet såvida Hyresvärden inte dessförinnan skriftligen eftergett 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 FÖRETRÄDESORDNING

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

Sign

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