

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 0658-20270

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet		Personnr/orgnr: 556651-8535			
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag		Personnr/orgnr: 556011-8043			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: STOCKHOLM		Fastighetsbeteckning: Roddaren 58			
	Gata: S:t Eriksgatan 44		Trappor/hus: 5	Lokalens nr: 0658-20270		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor					
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	☐ 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kontor	5	560			
	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.					
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 1
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2018-12-01		Till och med den: 2021-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ _____ år ☒ 36 månader					
Hyra	Kronor 2 300 000:- per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 2
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	☐ El	☒ va	☒ Värme	☒ Varmvatten	☒ Kyla	☒ Ventilation
	Betalning:					
	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 10	
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 10	
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 10	
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:		

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 0658-20270

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 ☒ hyresvärden ☐ 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: ☐ 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. ☐ 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. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ 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>5,9</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)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ 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 ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 355-0134
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. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklousul. ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga: 7 Bilaga: 9
Byggvarudeklarationer	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 förete byggvarudeklarationer – 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.		

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 0658-20270

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	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5	
Myndighetskrav m.m.	☐ 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. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☐ 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 _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga: 4
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. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga:
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 försämras. 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	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		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 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. 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 yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga:
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	☐ Hyresvärden ☒ 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, bågar och foder.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ 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.		
Avtalat skick m.m.	☐ 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.		
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. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.		
	☐ 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:

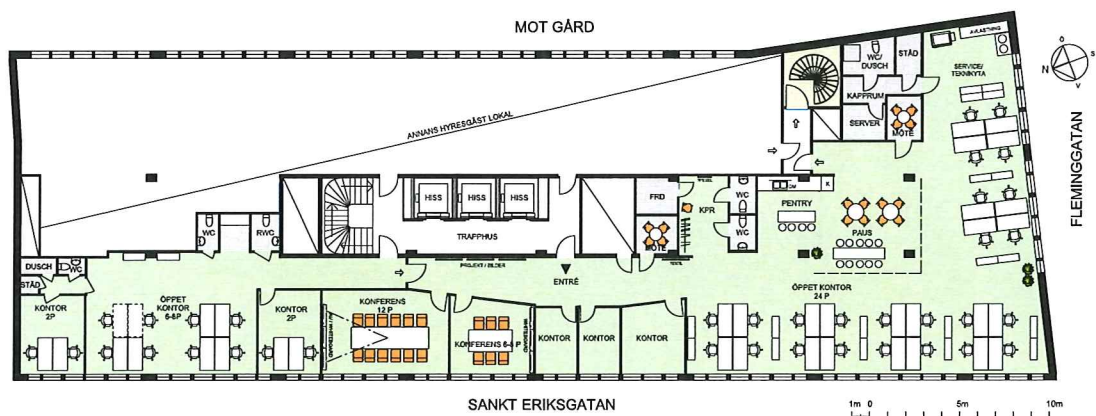
Sign

Sign

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.		
	☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: 4		
Force majeure	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
Person- uppgiftslagen	☐ 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: 4		
	Uppgiftsskyldighet för investeringsmoms Bilaga: 8		
	Hyresreducering Bilaga: 4		
	Hyresvärdens ombesörjer och bekostar installation av extra ellutag i ett mindre kontorsrum Bilaga: _____		
	Kompletterande mindre målningsinsats vid behov. För övrigt gäller befintligt skick. 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 180727		Ort/datum: Stockholm 12/7-18
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet		Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig		Namnförtydligande: Nils Klevmarken
Överlåtelse Underskrift	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
	Hyresvärdens godkännande Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):



MER/

T 08-658 78 00 www.mer.se



KV RODDAREN 56
Utredningsskiss
VAN.5, PLAN 9
Skala 1:200 A3/2015-01-13
UA 203

Handwritten signatures and initials in blue ink.

INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bilaga nr 2

Avser hyreskontrakt nr 0658-20270 i fastigheten Roddaren 58

Hyresvärd: Fastighets AB Fleminghörnet, 556651-8535

Hyresgäst: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag, 556011-8043

Klausul:

Bashyra enligt denna klausul utgörs av:

100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 2.300.000 kronor.

100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i till kontraktet fogade klausuler (se bilaga 4 & 10), dvs. 78.000 kronor.

Summa bashyra 2.378.000 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- 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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2018.

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.

Oaktat det ovan anförda, och alltså oavsett utvecklingen av oktoberindex, ska den vid varje tidpunkt utgående hyran jämte fasta hyrestillägg enligt ovan alltid uppräknas med minst 1,75 % vid varje kalenderårsskifte. Av detta följer att det aldrig kan bli aktuellt med sänkning av hyran jämte fasta hyrestillägg enligt ovan, varken under de i kontraktet angivna beloppen eller från år till år.

Hyresändringen sker alltid from den 1 januari varje år.

Ort/datum: *Skåne 180727*

Hyresvärd:

[Signature]
Henrik Olmér
[Signature]
Per Orrestig

Ort/datum: *Skåne 12/7-18*

Hyresgäst:

[Signature]
Nils Klevmarken

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270	Fastighetsbeteckning: Roddaren 58
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Personnr/orgnr: 556651-8535
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	Personnr/orgnr: 556011-8043
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>5,9</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>171.100</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Andel av fastighetens totala hyresvärde. Taxeringsmyndigheten beräknas sommaren 2019 meddela nya taxeringsvärden att gälla från januari 2019. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm <u>180727</u> Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig	Ort/datum: Stockholm <u>12/7-18</u> Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Nils Klevmarken

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den undererrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

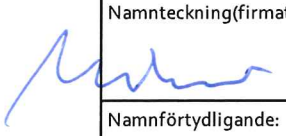
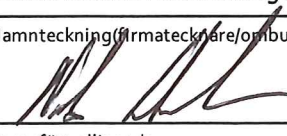
6.

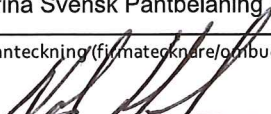
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270	Fastighetsbeteckning: Roddaren 58
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Personnr/Orgnr: 556651-8535
Hyresgäst(er)	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	Personnr/Orgnr: 556011-8043
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	DRIFT Fastighetens grundinstallationer avseende bl a kyla och ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift, och entréfunktion normalt öppen, mellan 07.00 och 18.00 på vardagar. Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående under ordinarie kontorstid ska hyresvärden informera hyresgästen i god tid. Ventilationen är anpassad för möblering motsvarande ritning, bilaga 1. Öppna ytan mot korsningen kan tillföras ytterligare en fyrbildningsgrupp. För förtätning därutöver bedöms planlösning och installationer behöva anpassas. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga medgivande vilket inte oskäligen får förvägras. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas. OMBYGGNINGAR MM UNDER HYRESTIDEN Hyresgästen ska inför förändringar i lokalen inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande. I samband med förändringar svarar hyresgästen för att inhämta de tillstånd från myndigheter som kan komma att krävas. Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen. I det fall nämnda arbeten påverkar fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa. SKYLTNING Hyresgästen ansvarar för att allt arbete med montering, demontering och underhåll av skylt där det finns utförs fackmannamässigt. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som Hyresgästens skylt kan komma att orsaka Hyresvärden och tredje man. Om Hyresvärden blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom eller ersättningsskyldig mot det allmänna till följd av Hyresgästens skylt, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden fullt skadeslös. Skyltplats ingår inte i hyran. HYRESREDUCERING Hyra utgår helt för 2018 och aviseras först från 2019. Under perioden 2019-01-01 till 2019-12-31 skall hyran reduceras 50.000 kr/kvartal, eller totalt 200.000 kr Under perioden 2020-01-01 till 2020-12-31 skall hyran reduceras 25.000 kr/kvartal, eller totalt 100.000 kr UNDERHÅLL Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, ventilation och sanitet. Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer och för verksamheten avsedd utrustning, lås- och larmanordningar, persienner, ljuskällor samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i lokalen (t ex spis, kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugnar). Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat. Hyresvärden svarar dock för ett första utbyte av spis, kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugnar vid minsta behov av ny maskin. MERVÄRDESKATT Fastighetsägaren är frivilligt skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på aktuellt hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt	

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

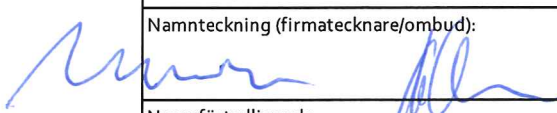
gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om fastighetsägaren till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser, skall hyresgästen fullt ut ersätta fastighetsägaren med det belopp fastighetsägaren blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av fastighetsägarens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande. Hyresgästen skall också ersätta fastighetsägaren för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta. I det fall lokalen helt eller delvis vidareuthyrts i ett eller flera led är hyresgästen även ersättnings-skyldig gentemot fastighetsägaren för belopp som fastighetsägaren blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled. AVFALLSHANTERING Hyresgästen svarar för samtliga kostnader för hantering av hushållssopor, grovsopor och övrigt avfall från verksamheten. Hyresgästen skall teckna avtal med fastighetens anlitade avfallsoperatör. AVFLYTTNING Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen på egen bekostnad bortföra hyresgästen tillhörig egendom samt återställa lokalen i godtagbart skick. I annat fall äger hyresvärden omgående tillträde till lokalen och rätt att på hyresgästens bekostnad återställa lokalen på nu angivet sätt. Hyresvärden äger därvid även rätt till ersättning för eventuella hyresbortfall. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll med hänsyn tagen till normalt slitage äger hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalen på hyresgästens bekostnad. Egendom som ej avlägsnats senast avflyttningsdagen omhändertas av hyresvärden på hyresgästens bekostnad. Om hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från att han lämnat lokalen har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen. Hyresvärden har dock rätt att genast bortforsla sopor och dylikt på hyresgästens bekostnad. Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen, som utförs av hyresgästen, om inte annat skriftligen överenskommit med hyresvärden eller följer av 12 kap 56-60§ jordabalken. Hyresvärden genomför avflyttningsbesiktning i samband med avflyttning. Hyresvärden förbehåller sig rätten att kvitta varje skuld till hyresgästen vid avflyttningsstillfället mot varje fordran på denne i anledning av hyresförhållandet.		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 180727	Ort/datum: Stockholm 12/7-18
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Henrik Olmér	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Nils Klevmarken
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

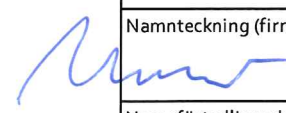
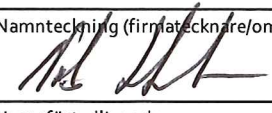
Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270	Fastighetsbeteckning: Roddaren 58
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Personnr/orgnr: 556651-8535
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	Personnr/orgnr: 556011-8043
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. 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 hyresvärden har installerat i lokalen. 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. 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. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ 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 hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 180727 Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig	Ort/datum: Stockholm 12/2-18 Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Nils Klevmarken

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende Hyreskontrakt nr: 0658-20270 Fastighetsbeteckning: Roddaren 58				
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:				
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig	
	Byggnadstekniskt brandskydd			Hv	Hg
				N/A	
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Brandgasventilation, rökkluckor	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet		X	
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet		X	
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X	
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymning			Hv	Hg
				N/A	
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymningsplan				X
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar			Hv	Hg
				N/A	
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg	N/A
	Stigarledningar	Inom fastigheten Utanför fastighet		X		
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg	N/A
	Brandskyddsdokumentation				X	
	Insatsplan				X	
Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner				X		
Övningar				X		
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 180722		Ort/datum: Stockholm 12/7-18			
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet		Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag			
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		
				☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig		Namnförtydligande: Nils Klevmarken			

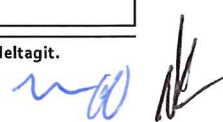
Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270	Fastighetsbeteckning: Roddaren 58
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Personnr/orgnr: 556651-8535
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	Personnr/orgnr: 556011-8043
Klausul	Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning. Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.	
Särskilda bestämmelser		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 180722 Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig	Ort/datum: Stockholm 12/7-18 Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Nils Klevmarken

Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270	Fastighetsbeteckning: Roddaren 58
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Personnr/orgnr: 556651-8535
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	Personnr/orgnr: 556011-8043
Klausul	Hyresgästen är skyldig att på begäran av hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av mervärdesskattelagens bestämmelser om s.k. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden före hyresvärdens begäran eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden efter en sådan begäran. För redan utförda åtgärder ska meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 180727 Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig	Ort/datum: Stockholm 12/7-18 Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Nils Klevmarken

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

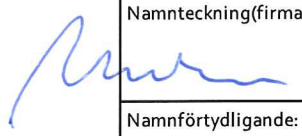
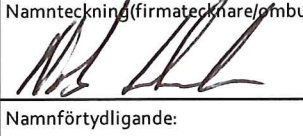
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270	Fastighetsbeteckning: Roddaren 58																																																								
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet	Personnr/Orgnr: 556651-8535																																																								
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	Personnr/Orgnr: 556011-8043																																																								
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år. Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgäst Anpassning och löpande underhåll. Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar alt.1) ☐ hyresgästens medarbetare alt.2) ☒ det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. ☒ I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.																																																									
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen	Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för ☒ byggnaden ☐ lokalen Befintligt miljöcertifieringssystem: ☐ BREEAM ☐ GreenBuilding ☐ LEED ☒ Miljöbyggnad ☐ Annat _____ Erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): <u>Brons</u> År då certifieringen erhöles / senast återrapporterades: <u>2013</u>																																																									
Energi och inomhusmiljö	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.																																																									
Mängd energi	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☒ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☒ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Komfortkyla</td><td></td><td>☐ Komfortkyla finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td><td></td><td>☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☐ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☐ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Fastighetsel</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td><td>Information baseras på</td><td>☐ mätning</td><td>☒ fördelning av total vattenanvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td>☒ hyresvärden</td><td>☐ hyresgästen</td></tr> </table>		Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☒ hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☒ hyresgästen																																																							
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Särskild kyla (processkyla)		☒ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	☐ mätning	☐ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☐ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Fastighetsel	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning	☒ fördelning av total vattenanvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden	☐ hyresgästen																																																							
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																									



Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

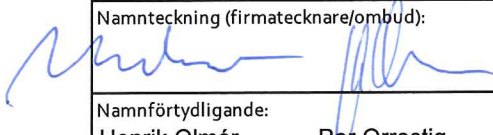
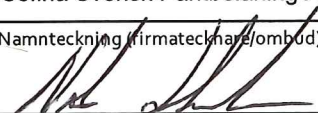
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Energislag	Hyresvärden ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____ Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____
Inomhusmiljö	
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.
Lokalutformning	
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.
	Ort/datum: Stockholm 180722
	Ort/datum: Stockholm 12/7-18
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet
	Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Henrik Olmér ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Per Orrestig
Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Nils Klevmarken ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0658-20270		Fastighetsbeteckning: Roddaren 58	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Fleminghörnet			Personnr/orgnr: 556651-8535
Hyresgäst	Namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag			Personnr/orgnr: 556011-8043
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el kr per år _____ ☐ va kr per år _____ ☒ värme kr per år _____ ☒ varmvatten kr per år _____ ☒ kyla kr per år _____ ☐ ventilation kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: 78 000 kronor ☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.			
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el kr per år _____ ☐ va kr per år _____ ☐ värme kr per år _____ ☐ varmvatten kr per år _____ ☐ kyla kr per år _____ ☐ ventilation kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 180727		Ort/datum: Stockholm 12/7-18	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Fleminghörnet		Hyresgästens namn: Sefina Svensk Pantbelåning Aktiebolag	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Henrik Olmér Per Orrestig		Namnförtydligande: Nils Klevmarken	