FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 14O02014010

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd
Namn: AB Stångåstaden
Personnr/orgnr: 556041-6850

2. Hyresgäst
Namn: Digital Marknadsplan Sverige AB
Personnr/orgnr: 559221-6740
Aviseringsadress: Industrigatan 14, 582 55 Linköping

3. Lokalens adress m.m
Kommun: Linköping
Fastighetsbeteckning: Agraffen 4
Gata: Industrigatan 14
Trappor/hus: mp
Lokalens nr:

4. Lokalens användning
Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Kontor
☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 5 1.2

5. Hyrestid
Från och med den: prel 2021-11-01 dock senast 2021-12-01
Till och med den: 2024-11-30

6. 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 ☒ 3 år ☐ _____ månader

7. 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga: 5

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Kontor	mp	153			

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: 4

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐ _____

9. Inredning
Lokalen uthyrs
☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga:

10. Underhåll
☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
☐ 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.
☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga: 6
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.

Allmänna och gemensamma utrymmen
Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga:

11. 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:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

12. 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 åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga: 7
13. Hyra	Kronor 272 700 per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 2
16. Driftskostnader	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. VA: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Värme: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Varmvatten: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Kyla: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation: ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 3 Bilaga: Bilaga: 5 Bilaga: 5
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen	
18. Avfallshantering	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 åligger det 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. ☒ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga: 5
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. 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 under hyrestiden anses vara _____ procent. 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. 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.	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

21. 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 erlägga vid varje tillfälle gällande moms.
☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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.

22. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje
☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr: 4773802-6

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

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

☐ 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.
☒ 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:

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 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 miljöklausul. Bilaga:

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. 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

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 5 3.3, 6

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden
☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

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.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. 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.

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 14O02014010

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

☐ 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 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, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:

34. 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.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar 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.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits 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 upplopp, 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

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga:

39. Särskilda bestämmelser

ritning/utförande beskrivning	Bilaga: 4a-b
särskild bestämelse	Bilaga: 5
gränsdragningslista	Bilaga: 6
skyltprogram	Bilaga: 7
	Bilaga:
	Bilaga:
	Bilaga:

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum: Linköping 2021-06-07	Ort/datum: Linköping 2021- 06 - 07
Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden	Hyresgästens namn: Digital Marknadsplan Sverige AB
Namnteckning(firmatecknare/ombud): Ulrika Frost ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Ulrika C Frost Therese Lindh	Namnförtydligande: Magnus Thorarensen

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 upprättat 2018 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 14O02014010	Fastighetsbeteckning: Agraffen 4	
Hyresvärd	Namn: AB Stångåstaden		Personnr/orgnr: 556041-6850
Hyresgäst	Namn: Digital Marknadsplan Sverige AB		Personnr/orgnr: 559221-6740

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

[X] 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 272 700 kronor.

[X] 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 3), dvs. 15 300 kronor.

Summa bashyra 288 000 kronor per år.

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

- 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 _____.

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.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum: Linköping 2021-06-07			Ort/datum: Linköping 2021- 06. 07	
Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden			Hyresgästens namn: Digital Marknadsplan Sverige AB	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Ulrika C Frost Therese Lindh			Namnförtydligande: Magnus Thorarensen	

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 6F upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr: 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 14O02014010	Fastighetsbeteckning: Agraffen 4
Hyresvärd	Namn: AB Stångåstaden	Personnr/orgnr: 556041-6850
Hyresgäst	Namn: Digital Marknadsplan Sverige AB	Personnr/orgnr: 559221-6740

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 hyresvärden 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 xx procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början xx 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:

xx debiteras så fort det blivit känt

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum: Linköping 2021-06-07		Ort/datum: Linköping 2021- 06 · 07	
Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden		Hyresgästens namn: Digital Marknadsplan Sverige AB	
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Ulrika C Frost Therese Lindh		Namnförtydligande: Magnus Thorarensen	

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

FASTIGHETSÄGARNA

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

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: 14O02014010	Fastighetsbeteckning: Agraffen 4
Hyresvärd	Namn: AB Stångåstaden	Personnr/orgnr: 556041-6850
Hyresgäst	Namn: Digital Marknadsplan Sverige AB	Personnr/orgnr: 559221-6740

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 15 300

☐ varmvatten — kr per år _____

☐ kyla — kr per år _____

☐ ventilation — kr per år _____

Summa årligt fast hyrestillägg: 15 300 kronor

☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.

2. Självkostnads-anknutet 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.

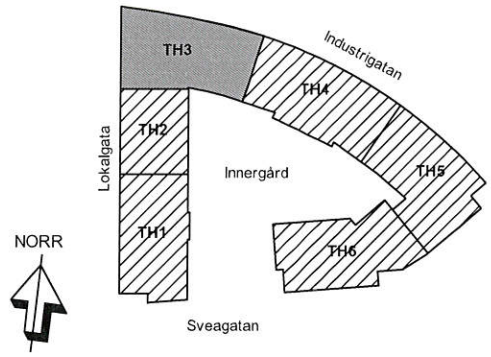
Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

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

Hyresvärd	Hyresgäst
Ort/datum: Linköping 2021-06-07	Ort/datum: Linköping 2021-06-07
Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden	Hyresgästens namn: Digital Marknadsplan Sverige AB
Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Ulrika C Frost Therese Lindh	Namnförtydligande: Magnus Thorarensen

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.



Stångåstaden

Kv. Agraffen - Etapp 1

Bilaga 4a

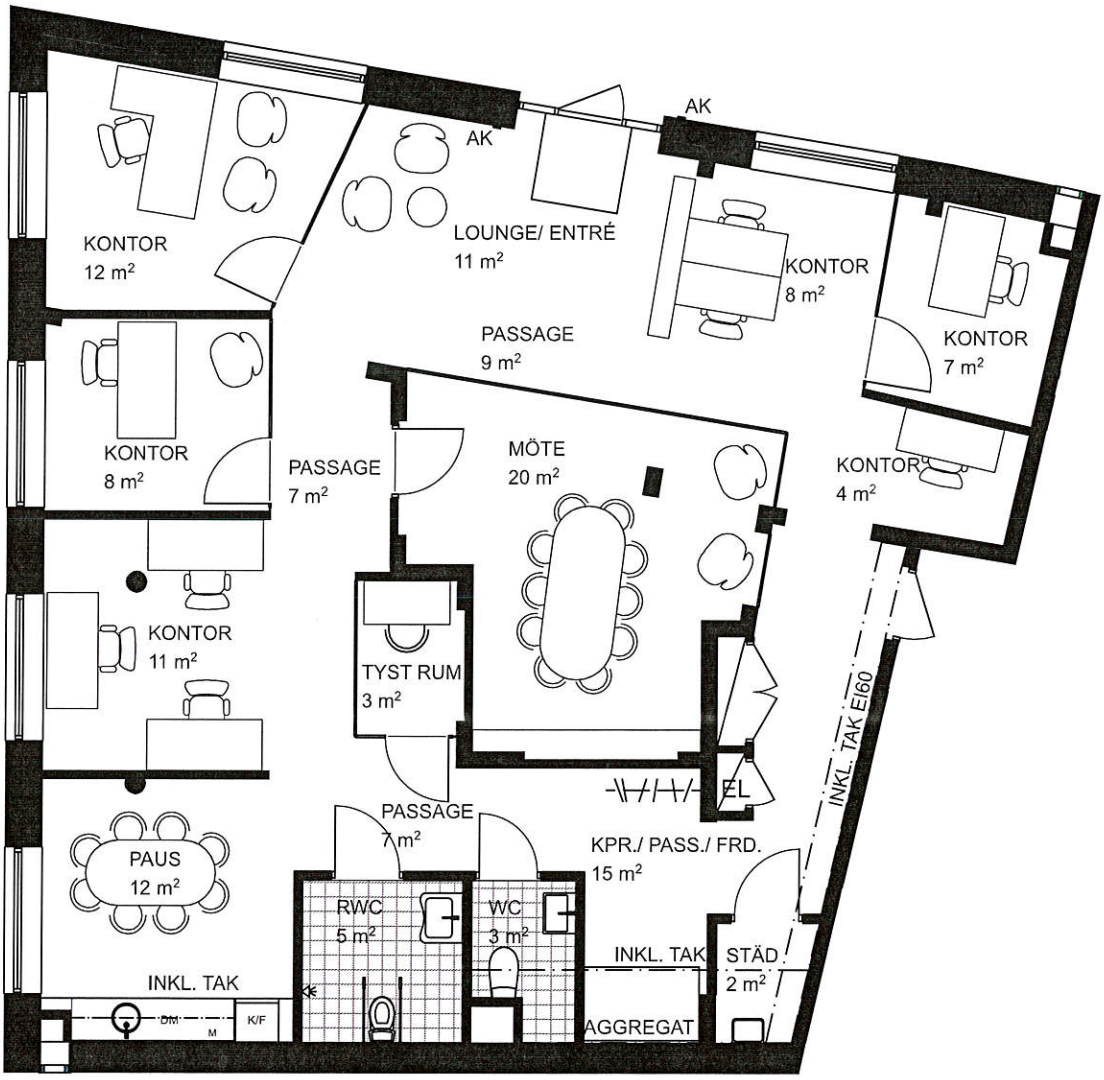
Lokal
153 kvm

Industrigatan 14

14O02014010

OBS! TH1 - TH6 avser trapphusnummer

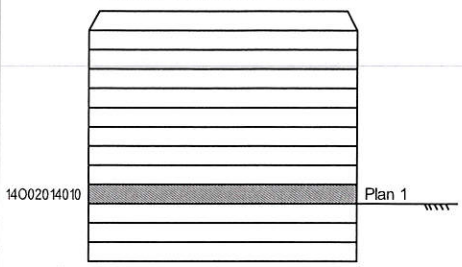
OBS! Kvadratmeter i rummen utgör inte hela bostadsytan.



SKALA 1:100 (A4-format) METER

0 1cm = 1m 5

Orienteringsfigur sektion



Rätt till ändringar förbehålles och ytangivelser är preliminära.

GENERELL SYMBOLFÖRKLARING

	Bänkskiva m. överskåp	KM	Kombimaskin	KLK	Klädkammare
DM	Diskmaskin	ELC/MC	EL- / Mediaskåp	M	Mikrovågsugn
G	Garderob			TV	Förstärkt vägg där TV förekommer
F	Frys	ST	Städskåp		Spishäll med underbyggnadsugn
K/F	Kyl/Frys	TM	Tvättmaskin		Klädhängare/ hatthylla
K	Kylskåp	TT	Torktumlare		Klinker enl. markering. Parkett i övriga rum.
AK	Armbågskontakt	HS	Högskåp		Inget skärmtak över balkong på högsta plan om inget annat anges.

Bofaktablad 2021-02-08

Stångåstaden

Bilaga 4b

UTFÖRANDEBESKRIVNING
Kontor 153 kvm
Industrigatan 14
Kv Agraffen, etapp 1

Linköping
AB Stångåstaden

Generellt

Allmänt

Generella föreskrifter gäller där annat inte anges för respektive rum.

Stångåstadens Standarder för Bygg, VVS och El skall följas i hela projektet – dessa bifogas ej.

Alla material ska vara bedömda i SundaHus enligt AB Stångåstadens kriterier enligt ramavtalet.

Arbeten skall utföras enligt GVK:s (Golventreprenörenas Våtrumskontroll) branschregler för våtrum

Arbeten med keramiska beklädnader och beläggningar skall utföras enligt BBV (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum)

VVS-installation skall utföras i enlighet med senaste utgåvan av ”Branschregler Säker Vatteninstallation)

Generellt Bygg

Golv	Spacklas och jämnas till rätt nivå. Laminat anpassat för offentlig miljö Textilmatta anpassad för offentlig miljö
Väggar	Spacklas och målas
Innerdörrar	Trä med glas
Dörrfoder	Målad trä
Målning	
Undertak	Plocktak i bärverk
Fönsterbänkar	Kalksten

Generellt EL

El-arbeten	Elcentral
Kablage	
Armaturer	Infällda i undertak, dimbara
Eluttag	Enligt norm för kontor/butik i vägg och tak
Data	Fiberanslutning vid elcentral. Uttag enligt normal kontorsstandard.

.

Generellt VVS

Rör	
Ventilation	Enligt norm Timer/forcering installeras. Agg går på hg:s elab

Övrigt

Städning	I entreprenaden skall förutom byggstädning även ingå slutrengöring inklusive våttorkning och dammtorkning av samtliga ytor, fönsterput in- och utvändigt m.m.
Brand	Markering och uppmärkning enligt gällande regler. Brandvarnare monteras enligt ABS standard.

KONTOR

V: Målas, kulör enligt senare ök

G: Laminat anpassat för ofentlig miljö, kulör enligt senare ök

Textilmatta anpassat för offentlig miljö i kontors- och konferensrum, kulör enligt senare ök

T: Vitt undertak i bärverk, behåll takhöjden så mycket som möjligt

VVS: Alla avlopps- och vattenrör ovanifrån isoleras (så att det inte blir något ljud vid spolning o dyl)

EL: Enl. Std

Dimbar infälld LED belysning i undertak

Data framdraget enligt standard

Ö: Glaspartier från golv till tak enligt ritning

Infälld skrapmatta vid entré

Dörrautomatik

Vent.aggregat byggs in eget rum (likvärdigt i etapp 2)

PENTRY/PERSONALRUM

V: Målning, kulör enligt senare ök

G: Laminat anpassat för offentlig miljö, kulör enligt senare ök

T: Vitt undertak i bärverk

VVS: Enl. std

EL: Enl. Std

Dimbar infälld LED belysning i undertak

Ljusramp under överskåp

Uttag med timer för kaffebryggare

Ö: Pentryinredning enligt ritning (inkl DM, kyl/frys, micro)

RWC

V: Målning + kakel vid dusch, stänkskydd ovan tvättställ

G: Klinker

T: Undertak

VVS: Enl. std inkl dusch

EL: Enl. Std

Ö: RWC anpassad med larm och beslagning med spegel ovan stänkskydd, toalettpappershållare, sanitetshållare, papperskorg

TOALETT

V: Målning, stänkskydd ovan tvättställ

G: Klinker

T: Undertak

VVS: Enl. std

EL: Enl. Std

Ö: beslagning med spegel ovan stänkskydd, toalettpappershållare, sanitetshållare, papperskorg

STÄD

V: Målning

G: Laminat

T: Undertak

VVS: Enl. std

EL: Enl. Std

Ö: Utslagsback, sparringhylla

1.5. UNDERHÅLL

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, el, ventilation och sanitet.

Fördelning av underhållsansvaret skall ske i enlighet med gränsdragningslista enligt bilaga 6.

2. HYRA & TILLÄGG TILL HYRA

2.1. HYRA OCH INDEX

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående tillägg utgå oförändrat.

2.2. EL

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang.

Det åligger hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras hyresgästen under hyreskontraktets giltighetstid. Om hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna på hyresgästen.

För att möjliggöra för hyresvärden att beräkna fastighetens energibalans och kylbehov ger hyresgästen fullmakt till hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

2.3. EMBALLAGE OCH SOPHÄMTNING

Kostnad för normalt hushållsavfall ingår i hyran.

2.4. RABATTER

Hyresgästen erhåller en hyresrabatt om totalt 24 000 kronor, vilken fördelas enligt nedan.

För perioden 2021-11-01 – 2021-11-30 uppgår hyresrabatten till 24.000 kronor. (månad 1)

Hyresrabatten erhålles i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.

Hyresrabatten är villkorad av att hyresgästen betalar samtliga hyror senast på förfallodagen. Betalar inte hyresgästen hyran i rätt tid återkallas resterande hyresrabatt.

3. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1. TILLTRÄDESDAGEN

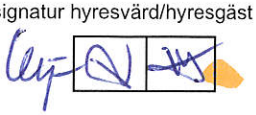
Hyrestiden räknas och hyra utgår från och med den dag då den förhyrda lokalen kan tas i bruk av hyresgästen efter slutbesiktning eller vid den tidigare tidpunkt som hyresvärden anger.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa och att detta inte ska medföra annan påföljd än att hyrestiden flyttas i motsvarande tid före eller efter sagda dag.

Har tillträdesdagen senarelagts på grund av förhållanden på hyresgästens sida, till exempel att hyresgästen inte har lämnat nödvändiga besked i rätt tid eller att hyresgästen har beställt ändringar och/eller tilläggsarbeten, är parterna överens om att full hyra jämte tillägg ändå skall utgå från och med den angivna tillträdesdagen.

Flyttas tillträdesdagen fram och detta medför att hyrestiden understiger tre (3) år är parterna överens om att tillägg för i förekommande fall index, ersättning för fastighetsskatt och/eller eventuell ersättning för tomträttsavgäld skall betalas, trots bestämmelserna i 19 § hyreslagen.

signatur hyresvärd/hyresgäst



HYRESKONTRAKT Nr: 14O02014010
HYRESVÄRD: AB Stångåstaden **org nr 556641-6850**
HYRESGÄST: Digital Marknadsplan Sverige AB **org nr 559221-6740**

1. SKICK, STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

1.1. LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.
Hyresvärden ska innan hyrestiden färdigställa lokalerna enligt följande:

- Planlösning enl ritning bil 4a med utförandebeskrivning 4b

Hyresvärden skall vara beställare av den entreprenad som hyresgästanpassningen medför och har rätt att utföra sådana ändringar av entreprenaden som är betingade av byggnadstekniska eller liknande skäl eller som påkallas av myndigheter. Skälig hänsyn skall härvid tas till hyresgästens önskemål.

Hyresgästens eventuella önskemål om ändringar och/eller tilläggsarbeten avseende den specificerade hyresgästanpassningen skall framföras skriftligen till hyresvärden. Hyresgästen skall svara för de merkostnader som ändringen medför. Parterna ska träffa överenskommelse om på vilket sätt dessa kostnader ska betalas innan ändringsarbetena påbörjas. Hyresvärden kan endast godkänna sådana ändringar och tilläggsarbeten som går att utföra inom den avtalade färdigställandetiden om inte parterna kommer överens om att senarelägga tillträdesdagen.

För parkering och garage tecknas separat avtal.

1.2. LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till **kontor.**
Lokalen och dess installationer är dimensionerat för ca10 arbetsplatser.
Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen enbart används för avsett ändamål.
Endast med hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen bedrivas annan verksamhet eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än som angivits ovan.

1.3. INREDNING

Hyresgästen får påbörja inredningsarbeten i lokalen först när hyresgästen har tillträtt lokalen.

1.4. DRIFT

Lokalens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla som är normalt i drift vardagar mellan 9-18.
Kostnaden för drift av ventilation och kyla går på hyresgästens egna elabonnemang.

Vid avstängning av ovanstående under ordinarie kontorstid på grund av underhålls- och ombyggnadsarbete ska hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

signatur hyresvärd/hyresgäst

3.6. PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till lokalen av vad skäl det vara må.

3.7. SIDOAVTAL

Upphör detta hyreskontrakt att gälla och finns förutom hyreskontraktet ett annat avtal mellan parterna som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lokalen och som är av mindre betydelse i jämförelse med denna, tex skyltplatsavtal, garage, avtal för bilplats mm. upphör det avtalet samtidigt att gälla.

3.8. REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:
– ändring av styrelseledamot
– namnändring
– ändring av firmatecknare

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

3.9. GILTIGHET

Iordningställande av lokal för hyresgästens räkning kan påbörjas först när kontrakt är undertecknat av båda parter.

3.10. ÖVRIGT

Förutsättning för detta avtal är att hyresvärden tar beslut om investeringen.

Till lokalen finns ett mindre förråd i fastighetens källare.

I samband med detta avtals start upphör parternas befintligt hyresavtal på Platensgatan 1, obj nr 09K00006030, att gälla. Hyresgästen ska inte drabbas av någon dubbel hyra.

3.11. ÄNDRING AV AVTALSVILLKOR

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

Linköping den 2021- 06-07

AB Stångåstaden

Ulrika C Frost Therese Lindh

Linköping den 2021- 06-07

Digital Marknadsplan i Sverige AB

Magnus Thorarensen

signatur hyresvärd/hyresgäst

Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, nödvändiga injusteringsarbeten av ventilation, åtgärdande av garantibrister mm som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk. Hyresvärden har även rätt att efter det att hyresgästen tillträtt lokalen utföra nödvändiga byggnads- och installationsarbeten. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten.

3.2. OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Om hyresgästen vill göra förändringar i lokalen under hyrestiden krävs att hyresvärden i förväg haft möjlighet att granska och skriftligen godkänna ritningar och den entreprenör som hyresgästen avser anlita. Lämnar hyresvärden sitt medgivande, är det likväl hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och föreskrifter. Hyresgästen skall i god tid före arbetet påbörjas informera hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom fastigheten om tidplanen för arbetena och omfattning av dessa.

Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen.

Hyresgästen skall svara för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen ansvarar för att nämnda åtgärder inte skadar byggnaden och skall svara för de ökade driftskostnader som kan uppkomma till följd av hyresgästens ombyggnad.

För det fall nämnda arbeten påverkar lokalens planlösning och/eller fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för kostnader för ändringar i fastighetens relationshandlingar.

Det åligger hyresgästen att påkalla slutbesiktning när ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen som utförts av hyresgästen är färdigställda. Hyresgästen ansvarar för att godkänd slutbesiktning erhålls samt att besiktningsmannen i förväg godkänts av hyresvärden. Till slutbesiktningen skall hyresvärden kallas. Hyresgästen ska se till att hyresvärden erhåller protokoll från godkänd slutbesiktning.

3.3. BRANDSKYDD

Enligt lagen om skydd mot olyckor gäller följande:
En ägare av byggnad är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller anläggningen. Hyresgästen är skyldig att lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin redovisningsskyldighet.

Hyresvärd och hyresgäst ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet enligt lagen.

Vid ombyggnad eller ändringar i lokalen som medför att brandskyddet påverkas ska hyresgästen skriftligt informera hyresvärden för att denne, på hyresgästens bekostnad, ska ha möjlighet att revidera fastighetens branddokumentation.

Hyresgästen ansvarar för underhåll av lokalens utrymningsvägar, uppskyltning och branddörrar samt för att brandcellsgränser inte bryts. Hyresgästen ansvarar för i lokalen befintliga handbrandsläckare. Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, ansvarar för att brandtätning utförs.

3.4. ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalen tillhörande fönster, dörrar.
Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar hyresgästen för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästens personal, någon som gästar honom, kunder, annan som han inrymt i lokalen, den som för hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

3.5. SKYLTAR

Hyresvärden svarar för uppskyltning av postbox i trapphusentré vid hyresgästens inflyttning i fastigheten.

signatur hyresvärd/hyresgäst

Låssystem, cylindrar och nycklar	H	H	H	2, extra nycklar och tagg deb Hg
Hissar avser ej interna lyftbord	F	F	F	
Ytskikt – väggar inre	H	H	F	
- golv inre	H	H	F	
- tak inre	H	H	F	
Fast monterade vitvaror, inkl kyl och frys	H	F	F	Av F installerad, 1
Med stickpropp monterade vitvaror, typ micro och kaffemaskin	H	H	H	
Övrig pentryinredning	H	F	F	Av F installerad
VVS, ventilation och kyla	**Drift**	**Underhåll**	**Utbyte**	**Anmärkning**
Pumpar	F	F	F	4
Golvbrunnar	H	F	F	
Ventilation	H	F	F	
Sanitetsgods	H	F	F	1
Vattenledningar/avloppsledningar	H	F	F	1
Dagvattenanläggningar	F	F	F	
Tappkranar och termostatblandare	H	F	F	Av F installerad, 1
Fläktar	F	F	F	4
Imkanaler				Ej aktuellt
Ventilationsdon	H	F	F	Rengöring av don HG
Filter (för luftbehandling)	F	F	F	
Värmeledningssystem	F	F	F	
Värmeväxlare och värmecentral	F	F	F	
Ventilationsaggregat med kylbatteri	H	F	F	
Elanläggningar/maskiner	**Drift**	**Underhåll**	**Utbyte**	**Anmärkning**
Lampor och lysrör	H	H	H	
Elcentraler I lokalen	H	F	F	
Säkringar	H	H	H	
Armaturer fasta (grundbelysning)	H	F	F	Av F installerad, 1
Eluttag	H	F	F	1
Ev Reservkraft för verksamhet				Ej aktuellt
Larm	**Drift**	**Underhåll**	**Utbyte**	**Anmärkning**
Överfallslarm, inbrottslarm	H	H	H	Om aktuellt
Tekniskt funktionslarm fastighet	F	F	F	
Stöldskyddsanordningar	H	H	H	Om aktuellt
Tele	**Drift**	**Underhåll**	**Utbyte**	**Anmärkning**
Ledningsnät data	H	H	F	H avser I lokal

signatur hyresvärd/hyresgäst

Bilaga nr 6

HYRESOBJEKT Nr: 14O02010010
HYRESVÄRD: AB Stångåstaden **org nr: 556041-6850**
HYRESGÄST: Digital Marknadsplan Sverige AB **org nr: 559221-6740**

Fördelning av underhållsansvar och investeringar

Riktlinjerna reglerar ansvars- och rollfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd under förvaltningen (drift och underhåll). Avvikelser i det enskilda fallet som inte överensstämmer med riktlinjerna skall dokumenteras.

Förkortningar och benämningar:

F	Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärden.
H	Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen.
Drift	Löpande tillsyn med erforderliga åtgärder, typ städning, rengöring.
Underhåll	Reparationer, underhåll, serviceavtal och dylikt.
Utbyte	Byte av hel byggnadsdel eller installation pga förslitning.

Tomt, mark	**Drift**	**Underhåll**	**Utbyte**	**Anmärkning**
Ledningssystem	F	F	F	
Brunnar	F	F	F	
Hårdgjorda ytor	F	F	F	
Utrustning för cykelparkering	F	F	F	
Gräs, planteringar, träd	F	F	F	
Yttre belysning	F	F	F	
Snöröjning, sandning	F	F	-	
Flaggstänger				Ej aktuellt
Byggnad	**Drift**	**Underhåll**	**Utbyte**	**Anmärkning**
Yttertaksbeklädnad	F	F	F	
Takavvattning	F	F	F	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	F	F	F	
Automatik till dörrar och portar till lokal	H	F	F	
Entrépartier in till lokal	H	F	F	1
Fasader och utvändiga väggar	F	F	F	
Fönster	H	F	F	1
Yttre solskydd typ markiser				Ej aktuellt
Inre solskydd	H	H	H	
Skyltar fasad	H	H	H	Bygglov och återställning

signatur hyresvärd/hyresgäst

Ansvarsfördelning gällande egenkontroll och underhåll av brandskyddsutrustning inom lokalen	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Automatisk Brandlarmanläggning, myndighetskrav				Ej aktuellt
Utrymningslarm				Ej aktuellt
Sprinkler				Ej aktuellt
Inomhusbrandposter				Ej aktuellt
Handbrandsläckare, brandfilt	H	H	H	
Brandvarnare	H	F	F	
Brandventilationsluckor/Brandgasvent.	F	F	F	
Dörrar i brandcellsgräns	H	F	F	
Brandcellsgränser (tätningar etc.)	F	F	F	
Utrymningsvägar, fri bredd	F	F	F	
Utrymningsvägar, ej belamrade	H	-	-	
Vägledande markeringar, efterlysande	H	H	F	Om myndigh kräver
Led/Nödbelysning				Ej aktuellt
Nödutrymningsskyltar, belysta	H	H	F	Om myndigh kräver
Brandskydd av bärande stomme	F	F	F	
Ytskikts brandklass	H	H	F	
Brandbelastning yttre miljö	H		-	
Hantering av brandfarliga varor, fastigheten	F		-	
Hantering av brandfarliga varor, verksamheten	H	-	-	
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	H/F	H/F	-	
Utrymningsplan lokalen	H	H	H	
Utrymningsplan fastigheten	F	F	F	

Anmärkningar

1 Om skada orsakats genom hyresgästens verksamhet åligger även åtgärdande/utbyte H (hyresgäst).
2 Om H (hyresgäst) eller dennes försäkringsbolag kräver annat låssystem än installerat, åligger utbytet H (hyresgäst).
3 Hyresgästs flagga tillåts endast efter särskild överenskommelse med F(hyresvärd).
4 Avser fastighetens drift. För installation/anordning specifik för hyresgästens verksamhet svarar hyresgästen för drift, underhåll och utbyte, även om installationen/anordningen fanns i lokalen vid hyresperiodens början.

Linköping 2021-06-07
AB Stångåstaden

Ulrika C Frost Therese Lindh

Linköping 2021-06-07
Digital Marknadsplan Sverige AB

Magnus Thorarensen

signatur hyresvärd/hyresgäst

AGRAFFEN ETAPP 1 FASADSKYLTNING

Bilaga 7

Agraffen 080929-03
Linköping
Fasadskyltning 2018-04-24

Stångåstaden
Rum för drömmar

KUB ARKITEKTER

SKYLTNING AV VERKSAMHET

Mot Järnvägsgatan. Östgötagatan och Sveagatan utförs skyltar på fasad med lösa bokstäver i smäckert utförande, placerade på sockelvåningen. Bokstäverna kan vara med eller utan inbyggd belysning.

Höjd ca 450-800mm.

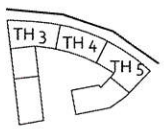
Mot kvartersgatorna kan skyltningen utföras som " flaggskyltar" eller lösa bokstäver.



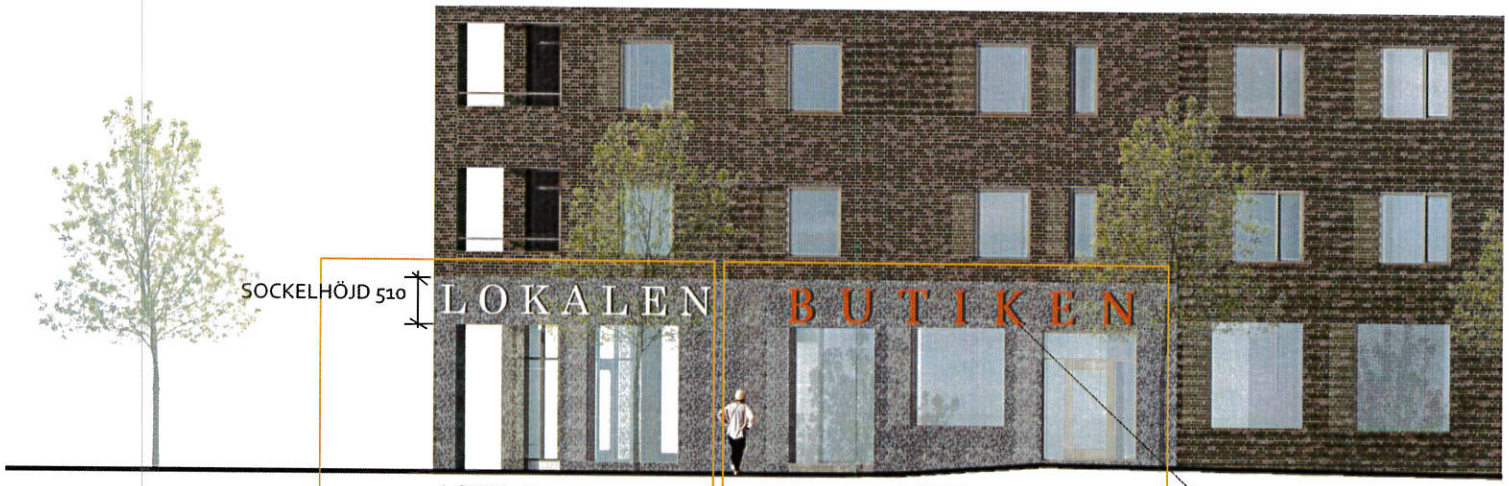
TRAPPHUS 5 TRAPPHUS 4 TRAPPHUS 3

JÄRNVÄGSGATAN

FASAD MOT NORR

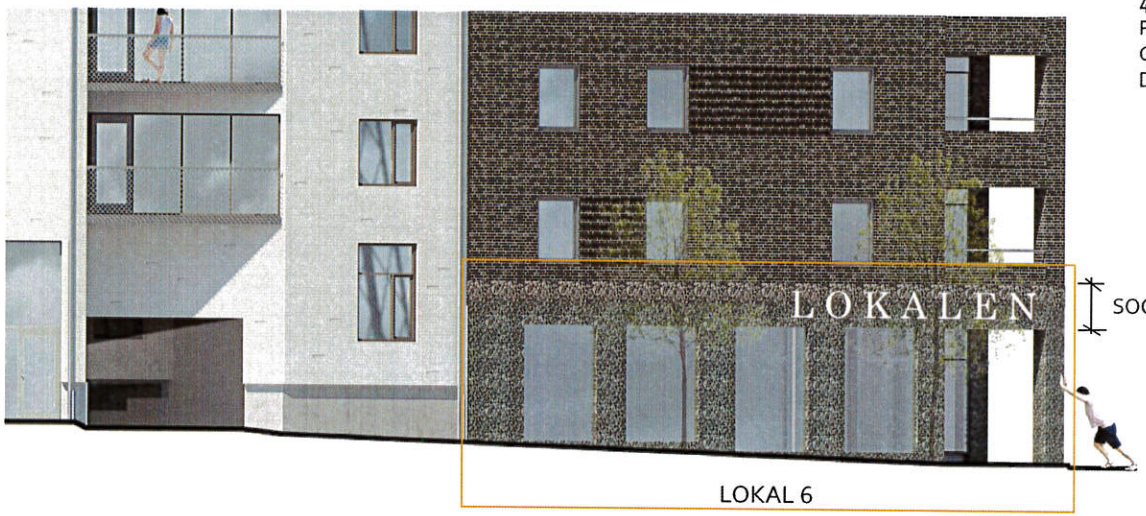


TRAPPHUS 5



JÄRNVÄGSGATAN

FASADSKYLTAR UTFÖRES SOM LÖSA BOKSTÄVER MED HÖJD CA 450 MM OCH PLACERAS PÅ SOCKELVÅNINGEN (510MM) CA 50MM OVAN DÖRRPARTI /FÖNSTER



LOKALGATA

TRAPPHUS 4

FASADSKYLTAR UTFÖRES SOM LÖSA BOKSTÄVER MED HÖJD CA 800 MM OCH PLACERAS PÅ SOCKELVÅNINGEN (920MM) CA 50MM OVAN DÖRRPARTI / FÖNSTER

FASADSKYLTAR UTFÖRES SOM LÖSA BOKSTÄVER MED HÖJD CA 450 MM OCH PLACERAS PÅ SOCKELVÅNINGEN (560MM) CA 50MM OVAN DÖRRPARTI / FÖNSTER



SOCKELHÖJD 920

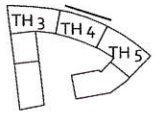
SOCKELHÖJD 560

LOKAL 4

LOKAL 3

JÄRNVÄGSGATAN

FASAD MOT NORR



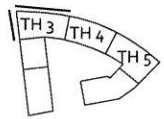
TRAPPHUS 3



FASADSKYLTAR UTFÖRES SOM LÖSA BOKSTÄVER MED HÖJD CA 600 MM OCH
PLACERAS PÅ SOCKELVÅNINGEN (720MM) CA 50 MM OVAN DÖRRPARTI /FÖNSTER



FASAD MOT NORR OCH VÄSTER

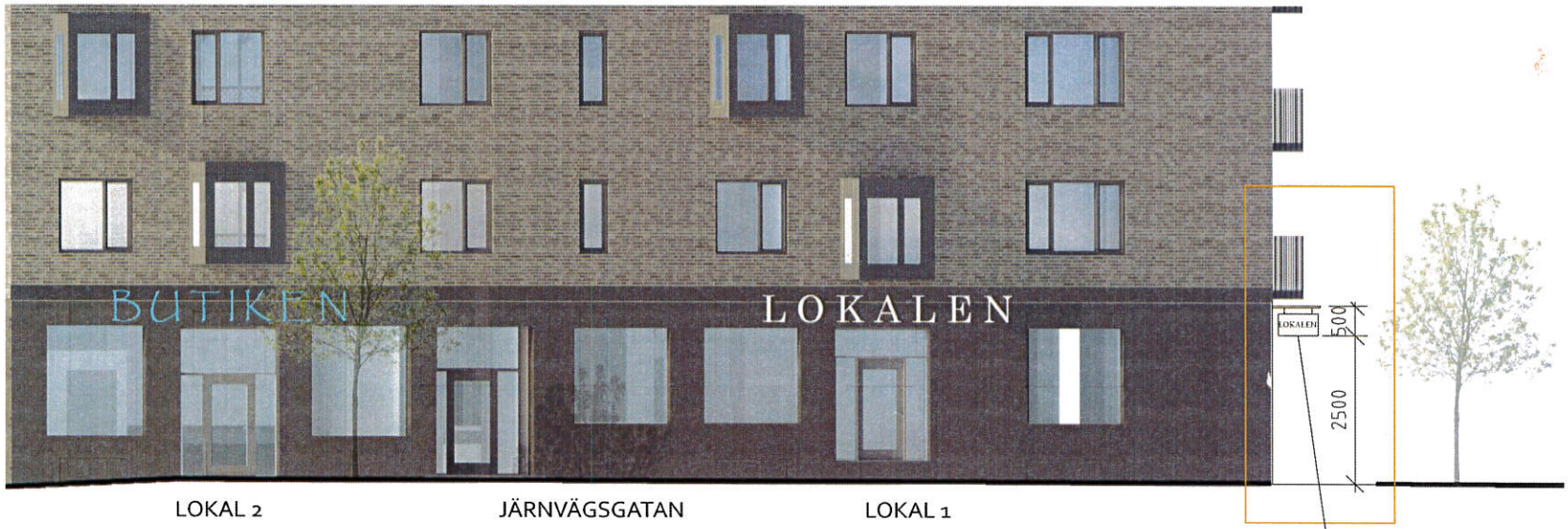


Agraffen 080929-03
Linköping
Fasadskyltning 2018-04-24

Stångåstaden
Rum för drömmar

KUB ARKITEKTER

TRAPPHUS 3



LOKAL 2 JÄRNVÄGSGATAN LOKAL 1



FLAGGSKYLTAR PLACERAS MOT LOKALGATA, MIN. 2500MM OVAN MARK. UTFÖRES PENDLADE ELLER SOM EN BOX. FALGGSKYLTAR KAN BELYSAS UTIFRÅN ELLER HA INBYGGD BELYSNING.

LOKALGATA

FASAD MOT NORR OCH VÄSTER

