

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 1/4
Nr 15-1-2-4

2017-12-21

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Logistikfastigheter i Älvängen AB Box 10 534 21 VARA		Telefon	Organisationsnr 556944-7518	
Hyresgäst(er)	Nock Fastighetsutveckling AB Lillevälevägen 2 475 32 ÖCKERÖ		Telefon	Personnr/orgnr 559108-4115	
			Telefon	Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun ALE		Fastighetsbeteckning UTBY 2:103, ALE		
	Gata Fabriksvägen 15		Trappor	Objekt nr 2	
	Aviseringsadress				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs om inte annat anges i befintligt skick att användas till:				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ²
		363		5751	4200
	Totalt ca m ²				6114
Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra ☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga 4					
	Tillfart för bil för i- och urlastning	Plats för skylt	Plats för skyltskåp/ automat	Parkerings- plats(er) för bil(ar)	Garage- plats(er) för bil(ar)
	☒	☒	☒	☒	☐
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning eni bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållande gemensamt genomföra besiktning av lokalerna Om till följd av hyresgästens åtgärder -- vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande -- lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
Ledningar för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. ☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens				
Ledningar för data kommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. ☐ Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.				
Hyrestid	Från och med den 2018-01-01		Till och med den 2022-12-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 60 månader för varje gång.				
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☐ hyresvärdens ☒ hyresgästen Varmvatten tillhandahålls ☐ hela året ☒ inte alls ☐				

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 15-1-2-4 Sida 2/4

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 3 183 000,00	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl. nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
VA-kostnad för	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Kyla/Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
El	☐ ingår i hyran	☒ hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall. åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ olärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ lärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>				☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ olärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ lärgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																	
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
☐ komposterbart avfall	☐ olärgade glasförpackningar																		
☐ tidningspapper	☐ lärgade glasförpackningar																		
☐ batterier	☐ pappförpackningar																		
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ enl. bil	Bilaga															
Fastighetsskatt	☐ ingår i hyran	☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga 2															
Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förordade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.																		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anföraran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på		Bankgiro nr 509-9106	PlusGiro nr															
Ränta Betalnings- påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.																		

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

Sign  Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 3/4

Nr 15-1-2-4

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten Lokalens andel är <u>63</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till fastigheten utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning här för erläggs i enlighet med överenskommeelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.		
Underhåll m m	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☐ av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll ☐ av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	☒ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga 3
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen åger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc. tillhöriga hyresvärden Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister åger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att salta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga		
Myndighetskrav m m	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

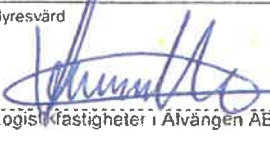
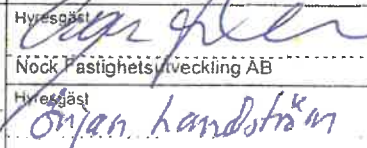
Sign  Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 4/4

Nr 15-1-2-4

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid evflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan på ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☒ Portar		
	Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar. ☐ entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☒ Borgen ☐ Bankgaranti ☐ lämnas senast den 2018-01-12		Bilaga 5
Särskilda bestämmelser	Tillträde etapp 1 20180101 Hyresrabatt 100% gällande etapp 1, Perioden 20180101-20180228 Tillträde etapp 3&4, kontor, matsal och omklädningsrum enligt bilaga 4 20180501 Utomhusytan om 4200kvm nyttjas med 100% hyresrabatt under 2018. Utomhusytan delas med befintliga HG:er fram tom senast 20180501 förutom uppställningsplats för 3st containrar som fortsatt kommer nyttja sin yta.		Bilaga
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskild medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande		
Underskrift	Ort/datum VARA 2017-12-21	Ort/datum VARA 2017-12-21	
	Hyresvärd  Logist Fastigheter i Älvängen AB	Hyresgäst  Önsjan Handstäm	Personnr/orgnr 559108-4115 Personnr/orgnr 650308-8913
Överens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

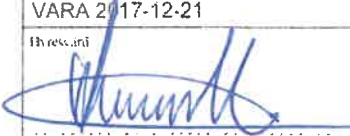
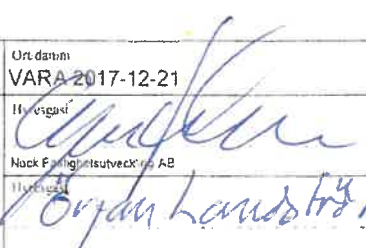
Sign  Sign 

INDEXKLAUSUL för lokal

Sida 1/1

2017-12-21

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 15-1-2-4	I fastigheten UTBY 2:103, ALE
Hyresvärd	Logistikfastigheter i Älvängen AB Box 10 534 21 VARA	
Hyresgäst	Nock Fastighetsutveckling AB Lillevälevägen 2 475 32 ÖCKERÖ	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 3 183 000,00 skall 100 % eller 3 183 000,00 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder - 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 2017 Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Underskrift	Ortdatum VARA 2017-12-21 Hyresvärd  Logistifastigheter i Älvängen AB	Ortdatum VARA 2017-12-21 Hyresgäst  Nock Fastighetsutveckling AB Org nummer 559108-4115 Org nummer
Hyresvärdens egen notering om bastal:		

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

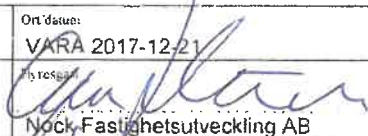
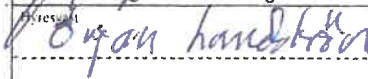
FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL för lokal

Sida 1/1

2017-12-21

Bilaga nr 2

☒ Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Avser	Hyreskontrakt nr 15-1-2-4	i fastigheten UTBY 2:103, ALE
Hyresvärd	Logistikfastigheter i Älvängen AB Box 10 534 21 VARA	
Hyresgäst	Nock Fastighetsutveckling AB Lillevälevägen 2 475 32 ÖCKERÖ	
Klausul	I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr per år. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 63 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 61 438,00 kr per år. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Hyresgästens förhyrda yta om 6114 kvm i förhållande till uthyrningsbar yta om 9720kvm.	
Underskrift	Ort datum VARA 2017-12-21 Hyresvärd 	Ort datum VARA 2017-12-21 Hyresgäst  Nock Fastighetsutveckling AB Hyresgäst  Ögon handböcker
	Logistikfastigheter i Älvängen AB	559108-4115

Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.

Bilaga 3 till hyresavtal nr 15-1-2-4 i fastigheten Ale Utby 2;103, Ale

Hyresvärd: Logistikfastigheter i Älvängen AB

Hyresgäst: Nock Fastighetsutveckling AB

HYRESAVTALETS GILTIGHET

Hyresavtalet, till vilket detta är bilaga, är giltigt förutsatt att såväl hyresvärd som hyresgäst har undertecknat avtalet.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**Mark och hårdgjorda ytor**

Marken och hårdgjorda ytor inom grönstreckat markerat område på bilaga 4 sida 2 hyrs för 30kr/kvm/år exkl moms, marken får dock inte hyras ut i 2:a hand utan hyresvärdens tillåtelse.

Lokalens användning

Lokalen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat än den i hyresavtalet angivna verksamheten.

Överlåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten till lokalen.

Ersättningsfrågor

Hyresgästen äger inte utan särskild skriftlig överenskommelse med hyresvärden, rätt till ersättning för men i nyttjandet som hyresvärden ej råder över.

Skyltskatt

Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för eventuell skyltskatt (reklamskatt) på uppsatta skyltar, som av myndigheterna kan komma att debiteras hyresvärden.

Ombyggnad

Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande, rätt till ändringar eller ombyggnad av lokalen.

Ordningsföreskrifter

Det åvilar hyresgästen att vårda lokalens golv. Golv i kontors-, personal- och konferensutrymmen skall vårdas enligt de städ- och skötselföreskrifter som finns för respektive golvmaterial. Hyresgästen skall där så erfordras skydda lokalens golv med stolsunderlägg eller motsvarande.

Utrymningsvägar mm

Utrymningsvägar och övriga kommunikationsvägar i fastigheten får ej blockeras.

Lås, nycklar och larm

Hyresgästen ansvarar till alla delar för lokalens skalskydd, t ex läs- och larmsystem samt nycklar, passerkort eller liknande.

Försäkring mm

Det åvilar hyresgästen att vid behov teckna avtal med behörigt skadedjurssaneringsföretag eftersom hyresvärdens avtal inte är heltäckande.

Skadegörelse vid inbrott mm

Vid skadegörelse i lokalen, t ex i samband med inbrott, skall hyresgästen ersätta hyresvärden för eventuella kostnader som drabbar fastighetsägaren.

Försäkring av hyresgästens egendom

Det åvilar hyresgästen att försäkra egen egendom inom lokalen, t ex varulager och maskiner.

Adress

Hyresgästen förbinder sig att omgående underrätta hyresvärden vid ändring av adress under vilken hyresvärden har att tillställa hyresgästen hyresavi, uppsägning eller meddelande.

Mervärdeskatt

Om hyresvärden är skattskyldig för moms och hyresgästen upphör att bedriva mervärdeskattskyldig verksamhet (genom att upplåta lokal i andra hand eller motsvarande) eller genom överlåtelse eller på annat sätt är orsak till att hyresvärden blir återbetalningsskyldig för avdragen ingående mervärdeskatt skall hyresgästen till hyresvärden utge ett belopp som motsvarar den återförda skatten vid tidpunkten för återföringen.

Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

In- och avflyttningsbesiktning

I samband med tillträdet skall parterna gemensamt besiktiga lokalen och upprätta besiktningsprotokoll som signeras av båda parter. Samma procedur upprepas vid avflyttning. Hyresgästen skall återlämna de förhyrda lokalerna i godtagbart skick. Egna installationer skall demonteras och avlägsnas. Om lokalerna vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger hyresvärden rätt att låta städa, respektive reparera, lokalen eller demontera installationer på hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar som utförts av hyresgästen. Egendom som ej avlägsnats senast avflyttningsdagen skall anses övergiven och tillfaller hyresvärden.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Sammanställning över ansvars- och kostnadsfördelning mellan hyresvärden (HV) och hyresgästen (HG).

	HV	HG
Mediakostnader mm		
Elkraft inkl. abonnemang och nätavgifter mm		x
Uppvärmning inkl. ev. abonnemang		x
Vatten		x
Rörelseavfall samt hushållsavfall		x
Installationer el		
Ledningar från ställverk till gruppcentral i befintlig omfattning	x	
Installationer efter gruppcentral inklusive belysningsarmaturer, skyltar mm.		x
Brandlarm, brandsyn och utrymningsplaner, nödutgångsskyltar mm		x
Övriga larmanläggningar mm		x
Ytterbelysning i befintlig omfattning (gäller ej utbyte av ljuskälla)	x	
Elrevisionsbesiktning till och med ställverk	x	
Elrevisionsbesiktning efter ställverk		x

Installationer VVS och ventilation		
Stammar för värme, vatten och avlopp samt ledningar i befintlig omfattning, som ej är verksamhetsspecifikt	x	
Alla VVS installationer utöver ovanstående punkt (inkl. sanitetsporlin, diskbänkar, blandare mm)		x
Fjärrvärmecentral med tillhörande värmesystem (radiatorer och värmebatteri) i befintlig omfattning	x	
Reparations- och driftskostnader, sotning mm för fjärrvärmecentral med tillhörande värmesystem och radiatorer enligt ovanstående punkt		x
Sprinklersystem, handbrandsläckare, fast släckutrustning (inkl. provning)		x
Ventilationssystem inkl. OVK och eventuellt påföljande åtgärder		x
Styr- och reglerutrustning för värme och ventilation i befintlig omfattning	x	
Rensning av golvbrunnar, silar och vattenlås mm		x
Rensning av dagvatten, avloppsstammar från vattenlås till serviceanslutning (ledningsstopp förorsakade av hyresgästen skall dock denna själv svara för)	x	
Bygg och underhåll		
Underhåll, reparation och nyinvesteringar rörande alla från lokalen invändigt synliga ytor		x
Lokalavskiljande väggar mot kringliggande lokaler och eventuella gemensamma ytor (t ex brandkrav, ljudkrav, inbrottsskydd mm)		x
Utrymningsvägar enligt myndighetskrav		x
Underhåll av entrédörrar, portar, fönster, rökgasluckor mm		x
Byte av entrédörrar, portar, fönster, rökgasluckor mm i befintlig omfattning	x	
Fasader och yttertak	x	
Lås och nycklar		x
Mark		
Hänvisningsskyltar, verksamhetsskyltning, flaggstänger mm		x
Renhållning, snö- och halkbekämpning på exklusivt nyttjat område		x
Renhållning, snö- och halkbekämpning övriga områden (delas mellan hg)		x
Underhåll av ytskikt, plantering, gräsytor mm på exklusivt nyttjad mark		x
Underhåll av ytskikt, plantering, gräsytor övriga områden (delas mellan hg)		x
Parkeringsplatser och cykelparkering utanför staketet – periodiskt underhåll		x
Parkeringsplatser och cykelparkering utanför staketet - löpande skötsel		x
Underhåll och skötsel av hårdgjorda ytor		X
Övrigt		
Snöskottning tak	x	
Samtliga myndighetskrav som är verksamhetsbetingade (inkl. besiktningar)		x
Sprinklersystem, handbrandsläckare, fast släckutrustning (inkl. besiktning, provning, underhåll, reparation och utbyte)		
All utrustning inklusive traverser mm (inkl. besiktning, provning, underhåll, reparation och utbyte)		x
SBA (systematisk brandskyddsarbete), verksamhetsknuten		x
Erforderlig löpande tillsyn, service och underhåll av samtliga tekniska installationer exklusive fjärrvärmecentral radiatorer och bef. värmebatteri. (Service- och underhållsarbetet ska dokumenteras)		x
Passagekontrollsystem till hela fastigheten (delas mellan hg)		x

BESTÄMMELSE OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i denna bilaga eller del därav finnas ogiltig, skall detta inte innebära att avtalet i dess helhet är ogiltig utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar parts utbyte av eller prestation enligt bilagan, skälig jämkning i överenskommelsen ske.

Med hänvisning till 12 kap. 42 § 1 st 7 p jordabalken är hyresgästen införstådd med att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen skyldigheter enligt denna bilaga fullgörs.

Vana 2017-12-27

Ort och datum



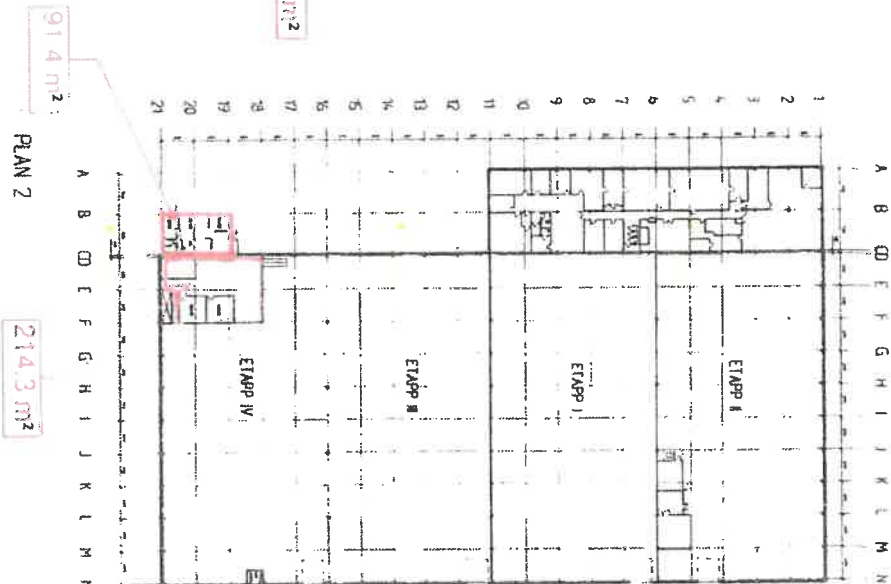
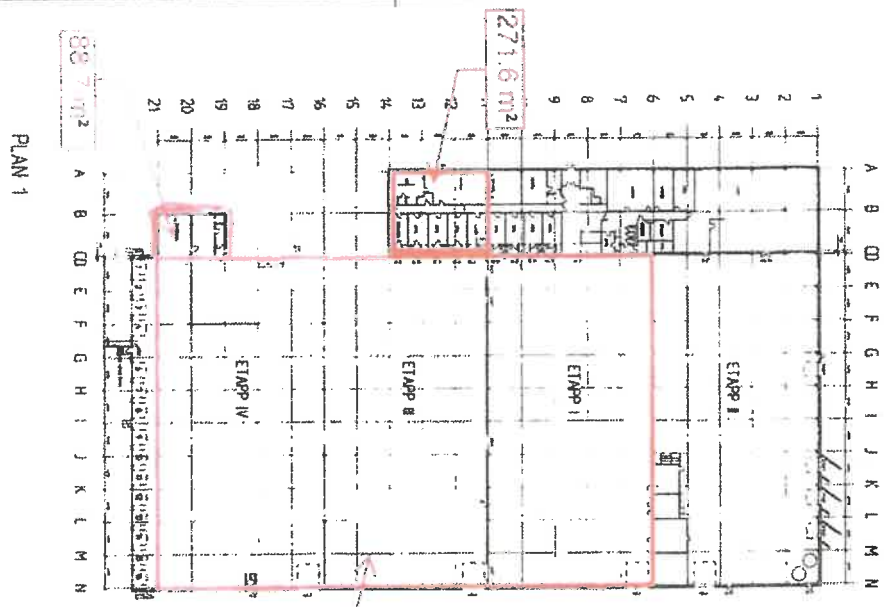
Hyresvärd

Öckerö 2017-12-26

Ort och datum



Hyresgäst

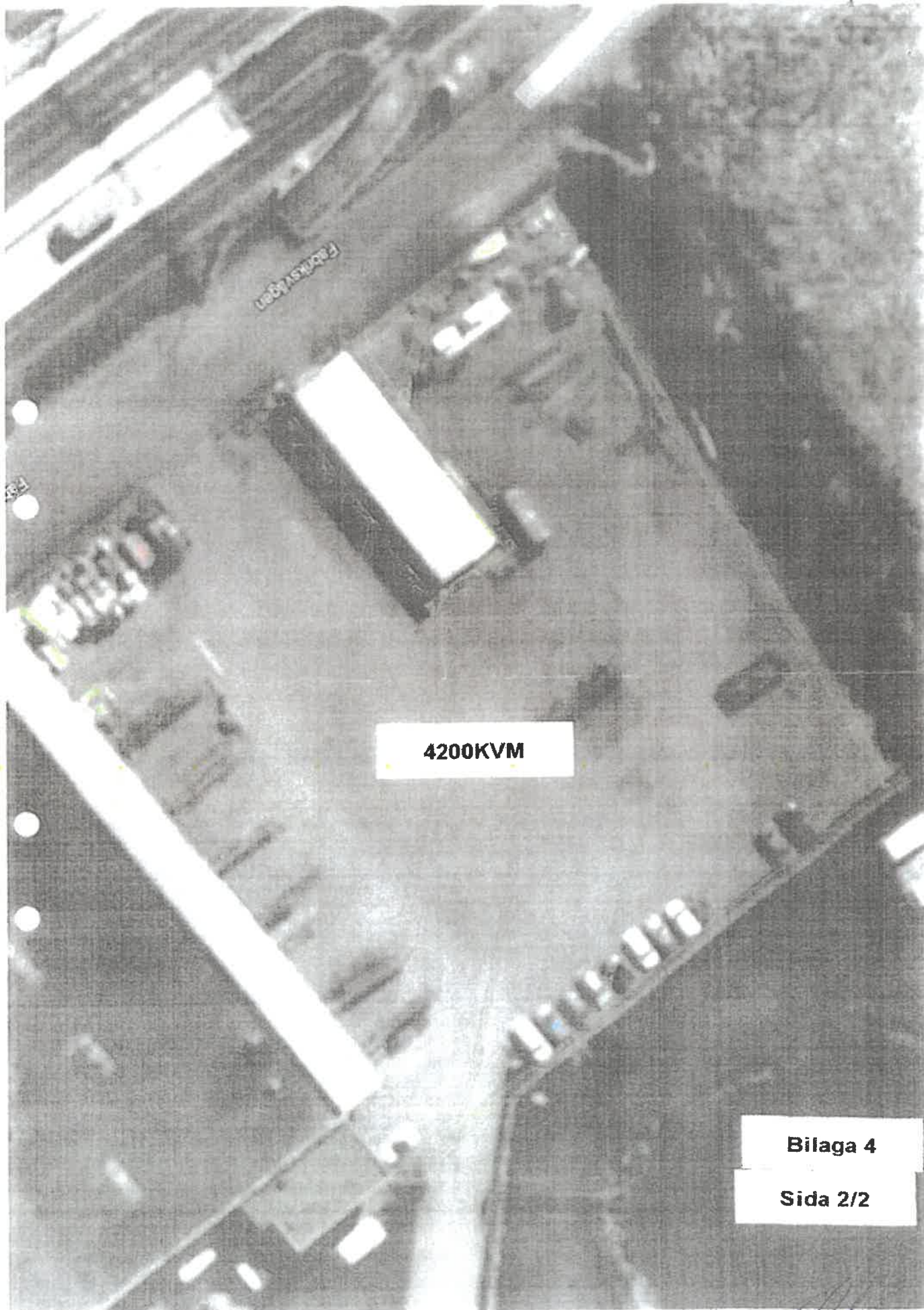


SKALA 1:100
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21

FORMAĖSKIA	
STENIAGA	
ANVARD	
Klasifikacija pagal R-401-001	
LITER. KONSTRUKCIJA	
NAM.	
R-401-001	

Bilaga 4

Sida 1/2



4200KVM

Bilaga 4

Sida 2/2

[Handwritten signature]

Tillägg nr 1 till hyresavtal 15-1-2-4, Ale Utby 2:103

Hyresvärd: Logistikfastigheter i Älvängen AB

Hyresgäst: Nock Massiva Trähus AB (Tidigare Nock Fastighetsutveckling AB)

Hyresvärden och hyresgästen har denna dag kommit överens om att hyresvärden investerar i en ny värme- ventilationsanläggning, travers, belysning i förhyrda delar av fastigheten samt diverse lokalanpassningar till ett maxbelopp om 3 200 000,00kr exkl. moms.

Med anledning av detta har hyresvärden och hyresgästen denna dag kommit överens om:

1. Hyresvärd beställer och installerar värme- och ventilationsanläggning samt belysning enligt offerter och specifikation som hyresgäst presenterat. Vad gäller travers och div. lokalanpassningar inväntas offerter eller prisuppgift från leverantör.
2. Hyresgästen ska under perioden 20180701-20221231 betala ett fast tillägg om 884 328 kr exkl moms per år, inklusive ett påslag om 5% kalkylränta. Tillägget ska erläggas samtidigt och på samma sätt som hyran enligt hyresavtal 15-1-2-4. Efter färdigställande av installationerna ska hyresgäst ansvara för dessa enligt gränsdragningslistan i hyresavtal 15-1-2-4.
3. Hyresgäst har rätten att när som helst till och med 20221231 betala resterande belopp för detta tillägg.
4. Tilläggsbeloppet/år ska justeras efter att installationerna är klara och fakturorna är sammanställda. Detta ska ske genom ett Tillägg nr2 till hyresavtal 15-1-2-4.

I övrigt skall hyresavtalet löpa vidare med oförändrade villkor.

.....
Ort och datum

16/5-18 Älvängen
.....
Ort och datum

.....
Hyresvärd

.....
Nock Massiva Trähus AB gm Örjan Landström

16/5-18 Stockholm
.....
Ort och datum

.....
Nock Massiva Trähus AB gm Olle Knaust

Tillägg nr 3 till hyresavtal 15-1-2-4, Ale Utby 2:103

Hyresvärd: Logistikfastigheter i Älvängen AB

Hyresgäst: Nock Massiva Trähus AB

Hyresvärden och hyresgästen har denna dag kommit överens om att:

- Utöka förhyrd yta om 175kvm (ej uppmätt, uppgift enligt tidigare hyresavtal), ytan är den intilliggande Plåthall söder om stora fastigheten, markerad på bilaga 1 till detta tillägg.
- Plåthallen hyrs from 20210401 och följer sedan grundavtalets hyrestid.
- 350kr/kvm/år exkl index och fastighetsskatt).

I övrigt skall hyresavtalet löpa vidare med oförändrade villkor.

Vara 2021-03-31

Ort och datum

[Signature]

Hyresvärd

Stenke Andersson

Namnförtydligande

1/2 2021

Ort och datum

Nock Massiva Trähus

[Signature]

Hyresgäst

Olle Knutson

Namnförtydligande

Tillägg nr 4 till hyresavtal 15-1-2-4, Ale Utby 2:103

Hyresvärd: Företagsparken i Älvängen AB

Hyresgäst: Nock Massiva Trähus AB

Hyresvärden och hyresgästen har denna dag kommit överens om att:

- I och med detta tilläggsavtal upphävs uppsägning av hyresavtal 15-1-2-4 för villkorsändring som är daterad i Stockholm den 14 december 2021.
- Hyrestiden förlängs med 36 månader tom 20251231.
- Inför 20251231 och framåt för uppsägnings- och förlängningsvillkoren i hyresavtal 15-1-2-4 så gäller 9 månaders skriftlig uppsägning före avtalstidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång.
- Löper hyrestiden på ytterligare 36mån efter 20251231 enligt automatisk förlängning utan uppsägning för avflyttning eller uppsägning för villkorsändring så utgår en hyresrabatt på 100% för kvartal 1 2026.
- Hyresvärd har investerat i anpassningar till verksamheten som beskrivs i bilaga 1 till detta tilläggsavtal, kostnader för investeringar är inkluderat 9% kalkylränta som betalas av med annuitetsmetoden och summan blir totalt 1 411 913 kr exkl moms som läggs som ett tillägg på hyran över perioden 20230101-20251231.

I övrigt skall hyresavtalet löpa vidare med oförändrade villkor.

.....
Ort och datum

.....
Ort och datum

.....
Hyresvärd

.....
Hyresgäst

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Verifikat

Transaktion 09222115557487688035

Dokument

LÄAB Ale Utby 2.103 Nock Massiva Trähus Tillägg nr 4 till
hyresavtal 15-1-2-4 20230222
Huvuddokument
1 sida
*Startades 2023-02-23 08:15:22 CET (+0100) av Anette
Larsson (AL)*
Färdigställt 2023-02-27 09:35:18 CET (+0100)

Initierare

Anette Larsson (AL)
Nordic PM AB
anette.larsson@nordicpm.se
+46761137835

Signerande parter

Stefan Wertheim (SW)
Nock Massiva Trähus
Personnummer 197906035030
stefan@nock.nu



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Christian Wertheimer"
Signerade 2023-02-23 20:05:00 CET (+0100)*

Tomas Haglund-Flemström (TH)
Nock Massiva Trähus
Personnummer 197812156938
tomas.haglund-flemstrom@formicacapital.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS HAGLUND FLEMSTRÖM"
Signerade 2023-02-24 10:15:16 CET (+0100)*

Sanel Hasic (SH)
Företagsparken AB
sanel.hasic@foretagsparkenab.se
Signerade 2023-02-27 09:35:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta



Verifikat

Transaktion 09222115557487688035

dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

