DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 3630C-118

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

1. Hyresvärd

Namn: Filmstjärnan Förvaltning AB

Personnr/orgnr: 556695-9622

2. Hyresgäst

Namn: Regissörsvillan AB

Personnr/orgnr: 556930-9841

Aviseringsadress: Ingmar Bergmans Torg 1, 169 40 Solna

3. Lokalens adress m.m

Kommun: Solna

Fastighetsbeteckning: Filmstaden 23

Gata: Ingmar Bergmans Torg 1, 169 40 Solna

Trappor/hus: BV

Lokalens nr:

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.

Bilaga: 1

5. Hyrestid

Från och med den: Enl. Bilaga 1

Till och med den: Enl. Bilaga 1

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 ☐ ____ år ☒ 36 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:

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Restaura.+konf.	BV	258			

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: 2

☐ 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:

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:

Sign DocuSigned by: Allan Strandberg Olsson B382033D1F5E42B...

Sign DocuSigned by: Pierre Strandelin 009F0F0C77364D7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 3630C-118

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: 1
13. Hyra	Kronor Enl. Bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 3
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 4

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.	Bilaga:
VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Ventilation		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1

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:

19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1

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 1,41 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.

Sign DocuSigned by: Allan Strandberg B382033D1F5E42B... Sign DocuSigned by: Pierre Strandelin

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

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:

BankGiro nr: Enl. avi

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: 7

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

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: 1

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.

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 3630C-118

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 2021-08-31 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☒ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av

Bilaga: 8

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: 1

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

Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1
Ritning över lokalen och Rumsspecifikation	Bilaga: 2
Indexklausul	Bilaga: 3
Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 4
Brandskyddsklausul	Bilaga: 5
Gränsdragningslista/Underhållsansvar	Bilaga: 6
Grön Bilaga, Borgensförbindelse	Bilaga: 7, 8

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.

Hyresvärden	Hyresgästen
Ort/datum: 08 July 2021 | 23:37 CEST	Ort/datum: 07 July 2021 | 09:47 CEST 08 July 2021 | 20:01 CEST
Hyresvärdens namn: Filmstjärnan Förvaltning AB	Hyresgästens namn: Regissörsvillan AB
Namnteckning(firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Allan Strand Olesen 9DC09827A0424DF... DocuSigned by: Marja Liisa Suutarinen B382033D1F5E4ZB... ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Pierre Strandelin 220E0E9C7754B7... ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Allan Strand Olesen / Marja Liisa Suutarinen	Namnförtydligande: Pierre Strandelin

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

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

BILAGA 1

SÄRSKILDA BESTÄMMELER

till hyreskontrakt nr 3630C-118

mellan

HYRESVÄRD

Filmstjärnan Förvaltning AB

&

HYRESGÄST

Regissörsvillan AB

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019...
DocuSigned by: Sustarinen B382033D1F5E42B...
DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

RUBRIK **SID**

1	INLEDNING	2
2	DEFINITIONER	2
3	LOKALEN OCH DESS ANVÄNDNING	3
~~4~~	~~STYRANDE DOKUMENT PARTERNAS ÅTGÄRDER OCH ANSVAR FÖRE TILLTRÄDESDAGEN~~	4
5	KONTRAKTSTID	4
6	TILLTRÄDE OCH ARBETEN I LOKALEN	4
7	ANDELSTAL	6
8	HYRA OCH ERSÄTTNINGAR	7
9	MERVÄRDESSKATT	10
10	UNDERHÅLLSPLIKT, FÖRSÄKRINGAR M.M.	11
11	MILJÖ	13
12	GEMENSAM AREA	13
13	ORDNINGSREGLER OCH ANVISNINGAR	14
14	ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND	16
15	PANTSÄTTNING	16
16	AVFLYTTNING	17
17	FORCE MAJEURE M.M.	17
18	INFORMATION	17
19	SKRIFTLIGHET	18
20	BESTÄMMELSES GILTIGHET	18
21	INSKRIVNING	18

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Mikaela Olsson Suutarinen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

1 INLEDNING

Dessa Särskilda Bestämmelser utgör en bilaga till det Hyreskontrakt som har undertecknats av Hyresvärden och Hyresgästen.

Hyresförhållandet regleras av Hyreskontraktet med bilagor som sammantaget utgör parternas Hyresavtal.

Hyreskontraktet (12B.3) med avtalsnummer 3630C-118 har följande bilagor:

Bilaga 1	Särskilda Bestämmelser (dvs. denna bilaga)
Bilaga 2	Ritning över Lokalen och Rumsbeskrivning
Bilaga 3	Indexklausul
Bilaga 4	Fastighetsskatteklausul
Bilaga 5	Brandskyddsklausul
Bilaga 6	Gränsdragningslista/Underhållsansvar
Bilaga 7	Grön Bilaga
Bilaga 8	Borgensförbindelse

Vid motstridighet mellan Hyreskontraktet och Bilaga 1 ska vad som anges i Bilaga 1 äga företräde.

2 DEFINITIONER

I dessa Särskilda Bestämmelser och andra bilagor till Hyreskontraktet används vissa ord och uttryck i en definierad betydelse vilket markeras genom att första bokstaven i ordet är skriven med stor bokstav. De ord och uttryck som anges nedan har den definierade lydelsen om inte omständigheterna uppenbart utvisar annat.

Med ”**Beräkningsgrundande Area**” avses den del av Lokalen som används vid beräkning av Lokalens andelstal dvs. 258 kvm i enlighet med punkt 3.1.

Med ”**Lokalen**” avses den area inom Fastigheten som enligt dessa Särskilda Bestämmelser hyrs av Hyresgästen.

Med ”**Fastigheten**” avses Solna Filmstaden 23

Med ”**Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area**” avses Fastighetens totala uthyrningsbara lokalarea.

Med ”**Gemensam Area**” avses den area som anges i punkt 12 nedan.

Med ”**Hyra**” avses den hyra som är angiven som Hyra i punkt 8.1 nedan.

Med ”**Hyresavtalet**” avses samtliga de villkor som gäller för hyresförhållandet mellan Hyresvärden och Hyresgästen och som framgår av Hyreskontraktet med bilagor.

DocuSigned by: Allan Strande 2DE0B627A01940E... DocuSigned by: Marja-Liisa Suutarinen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Suutarinen Strande 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Med ”**Hyresgästen**” avses Regissörsvillan AB, org.nr 556930-9841 (eller den som efter Hyresvärdens godkännande övertagit Hyresavtalet).

Med ”**Hyreskontraktet**” avses det hyreskontrakt (fastighetsägarnas blankett 12B.3) med avtalsnummer 3630C-118 som undertecknats av parterna.

Med ”**Hyresvärden**” avses Filmstjärnan Förvaltning AB, org.nr 556695-9622.

Med ”**Särskilda Bestämmelser**” avses denna Bilaga 1.

Med ”**Tillträdesdag**” avses den dag Hyresgästen ska tillträda Lokalen i enlighet med punk 5.1 nedan.

3 LOKALEN OCH DESS ANVÄNDNING

3.1 Lokalens storlek och omfattning

Lokalens area uppgår till 258 kvm.

Lokalens omfattning framgår av bilagda ritningar, Bilaga 2.

3.2 Lokalens skick och användning

Lokalen hyrs ut i det skick som framgår av detta Hyresavtal, utan särskild för verksamheten avsedd inredning om inte parterna skriftligen överenskommit om någonting annat. Det är Hyresgästens ansvar att se till att Lokalens inredning är i fullt brukbart skick för det avtalade och avsedda ändamålet samt att ordna de tillstånd som behövs för att Lokalen ska få användas för avtalat och avsett ändamål.

Lokalen hyrs ut för att användas som restaurang- och konferensverksamhet.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande använda någon annan del av Fastigheten än Lokalen för försäljning, exponering, lagring av varor eller för ändamål som inte avsetts, såvida inget annat framgår av detta Hyresavtal.

Hyresgästens användning av Lokalen får inte innebära att andra hyresgäster drabbas av allvarliga störningar eller olägenheter.

Hyresgästen får inte inom Lokalen, utan skriftligt tillstånd från behörig myndighet och/eller Hyresvärden, förvara farliga eller giftiga produkter eller material som kan framkalla skada på person eller egendom. Drabbas Hyresvärden av förhöjd försäkringspremie enbart på grund av att Hyresgästen förvarar ovan angivna produkter och material inom Lokalen, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes förhöjda premiekostnader.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sustainer B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Överträdelse av bestämmelserna om Lokalens användning eller Hyresgästens skyldighet att bedriva verksamhet enligt det koncept som anges ovan ska anses vara ett allvarligt avtalsbrott som ger Hyresvärden rätt att säga upp Hyresavtalet för förverkande. Ett förverkande kan dock endast aktualiseras om Hyresgästen inte vidtagit rättelse inom skälig tid efter att ha erhållit en skriftlig anmodan därom.

Hyresvärden har rätt att inom Fastigheten och även inom andra fastigheter hyra ut lokaler till verksamhet som konkurrerar med Hyresgästens verksamhet.

4 ~~STYRANDE DOKUMENT PARTERNAS ÅTGÄRDER OCH ANSVAR FÖRE TILLTRÄDESDAGEN~~

~~Hyresvärden tillhandahåller Lokalen i det skick och i den utformning som framgår av Bilaga 2. Med anledning av Hyresvärdens iordningställande av Lokalen är parterna ense om att Lokalens slutliga utformning kan komma att avvika från vad som anges i Hyreskontraktet och dess bilagor. Baserat på Lokalens slutliga utförande enligt ovan bilagor ska, i samband med Tillträdesdagen, nödvändiga justerade bilagor ersätta alla tidigare motsvarande handlingar, dessa justerade bilagor ska därefter utgöra en integrerad del av detta Hyresavtal.~~

5 KONTRAKTSTID

5.1 Hyresgästen ska tillträda Lokalen den 2021-07-01 (”**Tillträdesdagen**”).

5.2 Kontraktstiden är från och med Tillträdesdagen till och med den 2026-06-30.

5.3 Uppsägning ska ske minst nio (9) månader före kontraktstidens utgång. Sker inte uppsägning i rätt tid förlängs kontraktstiden med tre (3) år för varje gång.

6 TILLTRÄDE OCH ARBETEN I LOKALEN

~~6.1~~ ~~Ansvaret för Lokalen~~

~~Fram till Tillträdesdagen ansvarar Hyresvärden för Lokalen och dess låsning och säkerhet, uppvärmning, belysning, samt övrig drift och skötsel. På Tillträdesdagen övertar Hyresgästen allt ansvar för Lokalen.~~

6.2 Inflyttningsbesiktning och Hyresvärdens arbeten med byggnation m.m. i anslutning till Tillträdesdagen

Om någon av parterna påkallar ska på Tillträdesdagen en inflyttningsbesiktning genomföras. Besiktningen ska bekostas av Hyresvärden och dokumenteras genom ett skriftligt protokoll som ska undertecknas av både Hyresvärden och Hyresgästen.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sustainer B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

6.3 Hyresvärdens arbeten med byggnation m.m. efter Tillträdesdagen

Hyresvärden har rätt att efter Tillträdesdagen utföra smärre byggnads- och installationsarbeten i Lokalen såsom regleringar och justeringar av värme- och ventilationsanläggningar, dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt.

Hyresgästen har rätt att begära att Hyresvärdens arbeten i Lokalen ska utföras efter kontorstid (kl. 8-17).

Hyresgästen är medveten om och accepterar att smärre byggnads- och installationsarbeten kan pågå inom Fastigheten och/eller i Lokalen efter Tillträdesdagen. Återstående arbeten i Lokalen ska färdigställas så snart som praktiskt möjligt. Hyresvärden förbinder sig att i god tid, dock senast en vecka före den planerade åtgärden, underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder som anges i denna bestämmelse.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran, eller annan ersättning, på grund av hinder och men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra ovanstående arbeten. Detta gäller dock endast om Hyresgästen informeras om eventuella arbeten på det sätt som anges ovan och så länge arbetena utförs med största möjliga skyndsamhet och så länge Hyresvärden aktivt arbetar med att minimera de störningar som kan uppkomma genom arbetena.

6.4 Hyresgästens arbeten med byggnation och inredning samt tekniska specifikationer efter Tillträdesdagen

Byggnads-, installations- och inredningsarbeten eller ändringar som utförs av Hyresgästen, får bara utföras enligt av Hyresvärden i förväg granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör och på arbetstid som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen är skyldig att följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar om arbetenas utförande. Att Hyresvärden godkänt arbeten eller lämnat anvisningar för arbetenas utförande innebär inte att Hyresgästens ansvar för arbetenas utförande eller arbetenas konsekvenser inskränks. Hyresgästen ansvarar för samtliga arbeten som Hyresgästen utför eller låter utföra i Lokalen och samtliga arbeten ska bekostas av Hyresgästen, inklusive Hyresvärdens nödvändiga och skäliga kostnader. Sådana kostnader kan t.ex. avse uppdatering av relationsritningar (bl.a. avseende ventilation, arkitektur, VVS, brandlarm och sprinkler), besiktningar och ändring av skyltar.

Hyresgästen ansvarar för att samtliga arbeten i Lokalen sker enligt vid var tid gällande ändringsföreskrifter till Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 1999:3) om byggnads- och anläggningsarbete. Hyresgästen ska vidare genom skriftligt intyg visa Hyresvärden sin lämplighet som byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering, s.k. BAS-P, samt som byggarbetsmiljösamordnare för utförande, s.k. BAS-U, inför varje arbete som planeras i Lokalen.

Om Hyresgästen anlitar en entreprenör (som alltid i förväg ska godkännas av Hyresvärden) för utförande av arbeten i Lokalen ansvarar Hyresgästen för att anlitad

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Mattias Olsson Sundström B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

entreprenör tillser att de som arbetar hos entreprenören följer av entreprenören upprättad arbetsmiljöplan för arbetsplatsen samt de anvisningar som samordningsansvarig i entreprenörens projektledningen lämnar. Hyresgästen ska genom skriftligt avtal tillse att entreprenören är arbetsmiljöansvarig inom den egna entreprenaden samt inom hela arbetsområdet enligt vid var tid gällande ändringsföreskrifter till Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 1999:3) om byggnads- och anläggningsarbete samt tillse att entreprenören uppfyller kraven för BAS-P respektive BAS-U genom intyg som lämnas till Hyresvärden. Försummar entreprenören sina skyldigheter avseende arbetsmiljö har Hyresvärden rätt att utan föregående uppmaning stoppa entreprenörens arbete och utföra skyddsarbetet på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens brott mot denna bestämmelse.

När Hyresvärden lämnat skriftligt godkännande är det Hyresgästens skyldighet att inhämta bygglov och andra nödvändiga tillstånd. Arbetena får inte påbörjas förrän Hyresgästen har erhållit samtliga erforderliga tillstånd från berörda myndigheter och Hyresvärden. Hyresgästen ska, enligt Hyresvärdens anvisningar, även ta hand om upprättande eller revidering av relationshandlingar för den eller de delar av Fastigheten som berörs av Hyresgästens arbeten. Hyresgästen ska stå för samtliga kostnader i samband med dessa åtgärder. Hyresgästen ska även kostnadsfritt tillhandahålla Hyresvärden en kopia av samtliga relationshandlingar och tillstånd, inklusive nya och reviderade ritningar avseende Lokalen och Hyresgästens arbeten i denna. Detta ska ske successivt så snart Hyresgästen erhållit en sådan handling.

6.5 Besiktning av Lokalen efter ombyggnad

När Hyresgästen efter Tillträdesdagen har utfört och avslutat byggnadsarbeten i Lokalen ska en besiktning ske. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden och resultatet av besiktningen ska antecknas i ett protokoll som justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Hyresgästen ska snarast möjligt och på egen bekostnad åtgärda eventuella anmärkningar som påpekas av besiktningsmannen. Även de anmärkningar som åtgärdas ska godkännas av besiktningsman och ett protokoll ska upprättas som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen. Samtliga besiktningar ska bekostas av Hyresgästen.

Uppfyller inte Hyresgästen sina åtaganden om rättelse efter besiktningarna enligt ovan får Hyresvärden utföra rättelse på den felande partens bekostnad.

7 ANDELSTAL

Hyresgästens ersättningsskyldighet för ersättningar som utgår enligt nedan utgår enligt följande andelstal: 1,41 % baserat på den Beräkningsgrundande Areans andel av Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area per dagen för Hyresavtalets underskrift. I enlighet med vad som framgår av dessa Särskilda Bestämmelser kan den

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Susanne Strandberg B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Beräkningsgrundande Arean och Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area, och således även andelstalet, komma att justeras.

8 HYRA OCH ERSÄTTNINGAR

8.1 Hyra

Hyresgästen ska från och med Tillträdesdagen erlägga en hyra om 670 800 kr exkl. moms per år.

Hyran ska årligen justeras efter ändringar i konsumentprisindex i enlighet med Hyreskontraktet och Bilaga 3.

Utöver hyran ska Hyresgästen betala hyrestillägg, ersättningar och avgifter i enlighet med vad som följer av Hyresavtalet.

8.1.1 *Hyresrabatt*

Hyresvärden ska ge Hyresgästen en hyresrabatt om hundra (100) procent för juli och augusti 2021 samt femtio (50) procent för perioden september till och med december 2021.

8.2 Elförsörjning

8.2.1 *Ersättning för el till Lokalen*

Hyresgästen ska erlägga ersättning för förbrukad el i Lokalen genom egen mätare/eget abonnemang eller genom undermätare av befintligt abonnemang. För det fall det saknas en undermätare ska Hyresgästen bekosta installation av sådan.

8.2.2 *Ersättning för el till Gemensam Area*

Elförbrukningen för area inom Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area som nyttjas exklusivt av någon hyresgäst på Fastigheten, såsom t.ex. butiker, mäts separat och bekostas av respektive hyresgäst. Hyresvärden har därtill egna el-abonnemang för tillhandahållande av el till Gemensam Area. Hyresvärdens kostnad för el till Gemensam Area fördelas mellan hyresgästerna. Hyresvärden står för den eventuella elförbrukning i Gemensam Area som fördelas på outhyrd lokalarea. Hyresgästens andel av kostnaden utgörs av Hyresvärdens kostnad för el, multiplicerad med den Beräkningsgrundande Areans andel av Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår.

8.3 Mediaförsörjning

8.3.1 *Ersättning för Lokalens mediaförbrukning*

Hyresgästen ska teckna egna abonnemang för mediaförsörjningen till Lokalen. Om detta inte är möjligt ska Hyresgästen utge ersättning för en andel av Hyresvärdens totala faktiska kostnad för mediaförbrukning i Fastigheten (exkluderande

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sustainech B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

mediaförbrukning som direkt kan hänföras till Gemensam Area och som ersätts enligt punkt 8.3.2 nedan). Med media avses ventilation, värme, varm- och kallvatten, kyla och avlopp inkluderande energiskatter och mervärdesskatt. Något tillägg för Hyresvärdens egen administration får inte tas ut. Hyresgästens andel av den totala kostnaden för mediaförbrukning beräknas enligt följande.

Hyresgästens ersättningsskyldighet för den media som förbrukas i Lokalen uppgår till Hyresvärdens totala faktiska kostnad för media, multiplicerad med den Beräkningsgrundande Areans andel av Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår.

8.3.2 ***Ersättning för mediaförbrukning i Gemensam Area***

Hyresgästen ska utge ersättning för en andel av den mediaförbrukning som används på Gemensam Area. Hyresgästens andel beräknas enligt följande:

Hyresgästens ersättningsskyldighet för den media som förbrukas på Gemensam Area uppgår till Hyresvärdens totala faktiska kostnad för media, multiplicerad med den Beräkningsgrundande Areans andel av Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår. Hyresvärden står för den eventuella mediaförbrukning i Gemensam Area som fördelas på outhyrd lokalarea. Med media avses vad som räknats upp i punkt 8.3.1 ovan. Något tillägg för Hyresvärdens egen administration får inte tas ut.

8.4 **Gemensamma Kostnader**

8.4.1 ***Allmänt***

Hyresvärden ska sköta och administrera gemensamma nyttigheter i Fastigheten. Hyresvärden ska därför tillse att nyttigheterna omfattar det som erfordras för att väl driva, sköta, underhålla och reparera Fastigheten, inklusive tekniska anordningar, på sätt som Hyresvärden från tid till annan finner skäligt och ändamålsenligt med hänsyn till att uppnå en vid var tid attraktiv fastighet för samtliga hyresgäster. I det fall Hyresvärden sköter och administrerar nyttigheterna enligt denna punkt ska detta ske till marknadsmässiga villkor.

Självkostnaderna för såväl Hyresvärdens skötsel och administration (oberoende av om Hyresvärden sköter och administrerar nyttigheterna i egen regi eller genom anlitande av tredje man) av Fastigheten som för de gemensamma nyttigheterna i sig ska belasta samtliga lokaler inom Fastigheten. Hyresvärden står för de Gemensamma Kostnader som fördelas på outhyrda lokaler.

Gemensamma Kostnader omfattar de specifika poster som anges nedan. Under varje post anges uttömmande vad som ingår i respektive post.

1. Renhållning av Gemensam Area:

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019... DocuSigned by: Susanne Strandberg B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

snöröjning och sandning, klottersanering och rengöring av hårdgjorda ytor (såväl invändigt som utvändigt).

2. Skötsel, underhåll och reparationer inom Gemensam Area:

   planteringar, växter, gräsmattor, torgmöbler, hänvisningsskyltar, bänkar, papperskorgar, entrépartier, reklamskyltar, kommersiell utsmyckning, hårdgjorda ytor, flaggstänger samt inre och yttre belysning.

3. Försäkring:

   försäkringspremie för Fastigheten avseende den del som omfattar Gemensam Area.

Tillkommande poster ska överenskommas i samråd med Hyresgästen.

8.4.2 ***Ersättning för Gemensamma Kostnader***

Hyresgästen ska utge ersättning till Hyresvärden för en andel av de Gemensamma Kostnader som Hyresvärden har för tillhandahållandet av de nyttigheter som anges i punkt 8.4.1. Hyresgästens andel räknas ut som den Beräkningsgrundande Areans andel av Fastighetens Totala Uthyrningsbara Area mätt i kvadratmeter vid ingången av varje kalenderår. Denna andel multipliceras sedan med Hyresvärdens självkostnad för de nyttigheter som anges i punkt 8.4.1 och utgör det belopp som Hyresgästen ska betala till Hyresvärden. Något tillägg för Hyresvärdens egen administration får inte tas ut. Hyresvärden står för de eventuella Gemensamma Kostnader som fördelas på outhyrd lokalarea.

8.5 **Betalning av ersättningar enligt punkterna 8.1–8.4**

Hyresgästens ersättning enligt punkterna 8.1–8.4 ska betalas kvartalsvis i förskott med ett à contobelopp för Hyresgästens beräknade ersättningsskyldighet. Á contobeloppet baseras på föregående års faktiska kostnader. För första året beräknas kostnaderna enligt punkt 8.3 uppgå till 103 kronor per kvm och år för kontorsarean. För första året beräknas kostnaderna enligt punkt 8.4 uppgå till 40 kronor per kvm och år. I punkt 7 finns Hyresgästens andelstal angivet. Efter kalenderårets slut ska mellanskillnaden mellan den slutliga kostnaden och à contobeloppen redovisa qs i en separat avräkning och regleras separat eller i samband med den hyresfakturering som infaller närmast efter det att Hyresvärden presenterat den slutliga kostnaden och dess beräkning. Hyresvärden ska även, om Hyresgästen så begär, tillställa Hyresgästen underlaget för Hyresvärdens beräkning. Om Hyresgästen inte betalar de avtalade ersättningarna är påföljden densamma som vid utebliven hyresbetalning.

8.6 **Ersättning för fastighetsskatt**

Hyresgästen ska betala ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens andel av den vid varje tillfälle utgående fastighetsskatten på Fastigheten i enlighet med vad som framgår av Hyreskontraktet och Bilaga 4.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sivtarinen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Om Hyresgästen inte betalar den avtalade ersättningen är påföljden den samma som vid utebliven hyresbetalning.

8.7 Dröjsmålsränta och betalningspåminnelse

Vid försenad betalning av ersättning enligt detta Hyresavtal ska den felande parten betala dels dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635), dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m. Hyresvärden tillämpar en kreditpolicy som innebär att varje dröjsmål med betalning lämnas till inkasso.

9 MERVÄRDESSKATT

Hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt avseende upplåtelsen av Lokalen. Detta innebär att Hyresgästen utöver angiven hyra jämte hyrestillägg, ersättningar och avgifter ska betala vid varje tidpunkt enligt lag och gällande bestämmelser utgående mervärdesskatt på hyra, hyrestillägg, ersättningar och avgifter som Hyresgästen har att betala till Hyresvärden.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart skriftligen anmäla till Hyresvärden:

a) om Hyresgästens verksamhet inte längre medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning.

b) om Hyresgästen avser att överlåta hyresrätten. För tydlighets skull anmärks att sådan överlåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkänt överlåtelsen.

c) om Hyresgästen avser att upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand. Med upplåtelse i andra hand avses även uthyrning till franchisetagare och upplåtelse till eget bolag. För tydlighets skull anmärks att sådan upplåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkänt upplåtelsen.

Vid förekommande andrahandsupplåtelse förbinder sig Hyresgästen att säkerställa att andrahandshyresgästen bedriver mervärdespliktig verksamhet i Lokalen. Hyresgästen ska dessutom ofördröjligen ansöka om frivillig skattskyldighet för andrahandsupplåtelsen, med kopia till Hyresvärden av såväl ansökan som beslutet.

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens agerande blir återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen (1994:200) ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att återbetala till Skatteverket. Hyresgästen ska också betala ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnaderna och dessutom ersätta alla andra kostnader som uppstår för Hyresvärden genom Hyresgästens agerande. I det belopp som Hyresgästen ska betala till Hyresvärden ska även inräknas räntor m.m. som Skatteverket påför Hyresvärden.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019... DocuSigned by: Sustainer B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Hyresgästen ska betala belopp enligt denna bestämmelse efter avisering senast 30 dagar efter att återföringsskyldigheten eller kostnaden har uppstått för Hyresvärden.

10 UNDERHÅLLSPLIKT, FÖRSÄKRINGAR M.M.

10.1 Underhållsplikt

Fördelningen mellan Hyresvärdens och Hyresgästens utförandeansvar och kostnadsansvar för drift, underhåll och utbyte ska ske i enlighet med Bilaga 6.

Underlåter Hyresgästen att fullgöra sina skyldigheter enligt Bilaga 6 och har Hyresgästen inte vidtagit rättelse inom skälig tid efter att ha erhållit en skriftlig anmodan därom, har Hyresvärden rätt att utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad.

Det noteras att inredning, utrustning och installationer som har bytts ut av Hyresgästen under hyrestiden, men där motsvarande vid hyrestidens början har tillhandahållits av Hyresvärden, blir Hyresvärdens egendom i samband med installationen, om inte annat har överenskommits skriftligen.

10.2 Försäkringsskyldighet

Hyresgästen ska före Tillträdesdagen teckna och under hela hyresförhållandet vidmakthålla en företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i Lokalen som gäller från och med Tillträdesdagen, omfattande bland annat en ansvarsförsäkring samt skada orsakad av tredje man, uppgående till ett för verksamheten betryggande belopp. Hyresvärden har rätt att begära att Hyresgästen årligen ska inkomma en kopia av gällande försäkringsbrev till Hyresvärden.

Om Hyresgästen gör installationer eller tillför Lokalen egendom före Tillträdesdagen är Hyresvärden inte skyldig att hålla denna egendom försäkrad. Allt ansvar för sådan egendom åvilar Hyresgästen utan rätt till ersättning från Hyresvärden.

Hyresgästen är skyldig att på begäran visa att avtalat försäkringsskydd finns. Hyresgästen ska omedelbart informera Hyresvärden om ovanstående åtagande om försäkringsskydd inte uppfylls.

10.3 Myndighetskrav m.m.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta de åtgärder som kan komma att krävas av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller liknande för att Lokalen ska få nyttjas för avtalad användning. Hyresgästen ska under hyrestiden också utföra åtgärder enligt elektriska nämndens utlåtande. Elektriska nämnden ska således jämställas med myndighet. Hyresgästen ska inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande innan åtgärder vidtas. Myndighetskrav, brandkrav, revisionsbesiktning av sprinkler etc. enligt ovan ska åtgärdas av Hyresgästen. Om så inte sker utför Hyresvärden detta på Hyresgästens bekostnad utan möjlighet för Hyresgästen att kräva ersättning för eventuell störning

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sustainer B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

eller dylikt. Tillåts inte Hyresvärden genomföra åtgärderna är detta skäl för uppsägning av Hyresavtalet.

Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov eller andra myndighetstillstånd vidtar åtgärder i Lokalen och Hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (2010:900) eller annan lagstiftning tvingas betala byggnadsavgift, tilläggsavgift eller annan avgift eller vite ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens kostnad.

Hyresgästen ska även ansvara för och bekosta lagstadgade och av försäkringsbolag eller myndigheter föreskrivna besiktningar som särskilt krävs för den avtalade verksamheten, samt ansvara och bekosta åtgärdande av eventuella anmärkningar från dessa besiktningar. Hyresgästen ska överlämna kopior av protokoll från sådana besiktningar till Hyresvärden. Underlåter Hyresgästen att fullgöra sina skyldigheter enligt detta stycke har Hyresvärden rätt att utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden ansvarar för och bekostar övriga besiktningar.

10.4 Skyltar m.m.

Hyresgästen har rätt att, efter Hyresvärdens skriftliga godkännande, uppsätta för verksamheten anpassade skyltar. Hyresgästen ska redovisa ritningar på förslag till skylt med beskrivning av skyltens storlek, utformning, utseende, placering och belysning. Hyresgästen ska inhämta Hyresvärdens skriftiga godkännande av förslaget innan montering sker.

Hyresgästen ska ansvara för att hos aktuell byggnadsnämnd söka skyltlov eller annat motsvarande lov/tillstånd på det av Hyresvärdens godkända underlaget, för det fall så krävs. Byggnadsnämndens skriftliga skyltlov ska erhållas innan montering av skyltar får ske.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning montera ned och åter uppmontera skyltar. Om så inte sker, efter att Hyresgästen erhållit en skriftlig anmodan om att vidta rättelse och så inte skett inom en skälig tid, får Hyresvärden utföra åtgärden på Hyresgästens bekostnad. Vid avflyttning ska Hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning återställa skyltplatsen i godtagbart skick.

Montering av skylt som inte är på Lokalens front ska överenskommas med Hyresvärden i separat skyltavtal. Det noteras att Hyresvärden sökt lov för ny skylt längs med vägen och att Hyresgästen erbjuds visa sitt budskap på denna skylt, förutsatt att eventuella erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

10.5 Lås och stöldskydd

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan ersättning utrusta Lokalen med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs av Hyresgästens försäkringsgivare.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Magdalena Svutanen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

10.6 **Ansvar för skador på Fastigheten till följd av brottsligt angrepp m.m.**

Hyresgästen svarar oavsett vållande för all skada på Fastigheten och/eller Lokalen som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, såsom inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Om Hyresvärdens försäkring kan tas i anspråk, är Hyresgästens ersättningsskyldighet för skador av det slag som nämns i denna punkt, gentemot Hyresvärden begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell självrisk som Hyresvärden har att utge i anledning av att dennes försäkring tas i anspråk. Denna begränsning av Hyresgästens ersättningsskyldighet gäller inte om Hyresgästen är ersättningsskyldig enligt lag.

11 MILJÖ

11.1 Hyresgästen ska utöver att följa bestämmelserna i miljöbalken informera Hyresvärden (i) om man bedriver hälso- eller miljöfarlig verksamhet, (ii) om eventuella ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå hälso- eller miljöskada, samt (iii) om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

11.2 Hyresgästen svarar för och bekostar upprättande av miljökonsekvensbeskrivning avseende sin verksamhet när så följer av lag eller förordning eller annan föreskrift.

11.3 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 (inklusive ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten.

11.4 Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter Hyresavtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

11.5 Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemikaliska produkter.

11.6 Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö eller hälsa.

12 GEMENSAM AREA

Gemensam Area omfattar hela det för gemensamt brukande avsedda området i Fastigheten. Gemensam Area inkluderar följande areor inklusive inredning och utrustning:

- inre areor som inte ingår i Fastighetens Totala Uthyrningsbara Yta

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sustainen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

- Fasad, entréer, lastkajer, fönster (som ej ingår i Fastighetens Totala Uthyrningsbara Yta)
- Yttre planteringar och grönområden samt därtill hörande anordningar, t.ex. belysning, skyltar, kundvagnsställ, papperskorgar, flaggstänger
- Parkeringsplatser

Hyresvärden förbehåller sig rätten att, förändra Gemensam Areas (inklusive andra gemensamma utrymmen) utformning, placering och funktion. Förändring som medför väsentligen försämrade eller förändrade förutsättningar för Hyresgästens verksamhet förutsätter dock Hyresgästens skriftliga medgivande.

13 ORDNINGSREGLER OCH ANVISNINGAR

13.1 Ordningsregler och anvisningar för brandskyddsarbete

13.1.1 *Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder*

Se Bilaga 5.

13.1.2 *Fria nödutrymningsvägar m.m.*

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. Som nödutrymningsvägar räknas även samtliga bak- och transportgångar till Lokalen. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla eventuella hindrande föremål. Lås till utrymningsdörrar i Lokalen ska ha nödbehör.

13.1.3 *Sprinkler*

Inredning får inte förhindra sprinklerutlösning. Kostnader för flyttning av sprinklerinstallation som inte klarar erforderliga besiktningar enligt RUS på grund av Hyresgästens inredning och utrustning ska bekostas av Hyresgästen.

13.1.4 *Förbud att röka i Fastigheten*

Rökning är förbjuden inomhus i hela Fastigheten. Rökning är inte heller tillåtet på Fastighetens tak, garage lastgator, lastkajer eller utrymningstrapphus.

13.1.5 *Parkeringsplatser*

Hyresgästen är skyldig att följa Hyresvärdens lokala parkeringsanvisningar inom tomtmark och på vägar och areor som ägs eller annars disponeras av Hyresvärden. Hyresgästen ska även tillse att Hyresgästens anställda och besökare till Hyresgästen följer angivna parkeringsanvisningar.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sundaravadivel Sundarinesh B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

13.2 Ordningsregler och anvisningar för tillgängligheten

13.2.1 *Fria lastning- och lossningsutrymmen*

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Hyresgästen ska omgående bortföra levererade varor och material från dessa områden och förbinder sig att inte nyttja dem som uppställningsplats. Hyresvärden äger rätt att, efter att ha anmodat Hyresgästen att vidta rättelse och så inte skett inom en skälig tid, på Hyresgästens bekostnad bortforsla eventuella hinder i dessa utrymmen.

13.2.2 *Fri framkomlighet inom Gemensam Area*

Försäljning, exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller liknande samt utdelande av reklamblad utanför Lokalen är inte tillåtet om inte särskilt skriftligt tillstånd lämnats av Hyresvärden. Detsamma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial, byggnadsställningar, inredning eller liknande. Hyresvärden äger, efter att ha anmodat Hyresgästen att vidta rättelse och så inte skett inom en skälig tid, rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.

13.2.3 *Ordningsregler och anvisningar för avfallshantering*

Hyresvärden ska svara för att tillhandahålla sopkärl samt borttransport av hushållsavfall från Lokalen.

13.3 Ordningsregler och anvisningar för förebyggande av ohyra och skadedjur

Hyresgästen är medveten om att denne eller de som Hyresgästen ansvarar för inte får sprida ohyra och skadedjur i Lokalen eller i Fastigheten. Detta innebär att Hyresgästen inte får ta in varor, inredning, gods etc. i Lokalen eller i Fastigheten som på goda grunder kan misstänkas innehålla ohyra eller skadedjur. Till ohyra räknas exempelvis kackerlackor, vägglöss, myror, tvestjärtar, pälsänglar och mjölbaggar.

Hyresgästen ska omedelbart underrätta Hyresvärden om denne får kännedom om förekomst av ohyra eller skadedjur i Lokalen eller i Fastigheten. Denna underrättelseskyldighet föreligger även om det inte är Hyresgästen som har orsakat förekomsten av ohyra eller skadedjur. Om Hyresgästen skulle underlåta att omedelbart informera Hyresvärden om förekomst av ohyra eller skadedjur är Hyresgästen medveten om att sådan underlåtelse kan medföra att Hyresgästens hyresrätt till Lokalen kan komma att förverkas och att Hyresgästen kan komma att bli ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för dennes kostnader för att sanera bort ohyran eller skadedjur.

För det fall Hyresvärden genom uppsåtligt eller vårdslöst agerande har orsakat att ohyra eller skadedjur sprids i Lokalen eller i Fastigheten ska Hyresvärden ansvara för utförande och bekostande av sanering av ohyran eller skadedjuren. Hyresgästen har i sådana fall rätt till nedsättning av hyran.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Susanne Gustafsson B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

För det fall Hyresgästen genom uppsåtligt eller vårdslöst agerande har orsakat att ohyra eller skadedjur sprids i Lokalen eller i Fastigheten ska Hyresgästen ansvara för utförande och bekostande av sanering av ohyran eller skadedjuren. Hyresgästen har i sådana fall inte rätt till nedsättning av hyran.

För det fall ohyra eller skadedjur sprids i Lokalen eller i Fastigheten av annan orsak än vad som angivits ovan (dvs. av annan orsak än Hyresvärdens eller Hyresgästens uppsåtliga eller vårdslösa agerande) ska Hyresvärden ansvara för utförande och bekostande av sanering av ohyran eller skadedjuren. Hyresgästen har i sådana fall inte rätt till nedsättning av hyran.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart bereda Hyresvärden tillträde till Lokalen om Hyresvärden behöver komma in i Lokalen för att utföra saneringsarbete mot ohyra eller skadedjur i Lokalen eller i Fastigheten.

14 ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

14.1 Uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte upplåta del av eller hela Lokalen i andra hand utan att först ha fått Hyresvärdens skriftliga godkännande. Upplåtelse i andra hand medges endast om Hyresgästen har beaktansvärda skäl för det och Hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Hyresgästen ansvarar för nödvändiga åtgärder med anledning av momsregistrering.

14.2 Överlåtelse

Hyresgästen får inte överlåta verksamheten och/eller Hyresavtalet till någon annan utan att först ha fått Hyresvärdens skriftliga godkännande.

14.3 Övrigt

Om betalning till Hyresvärden enligt Hyresavtalet inbetalas av annan än Hyresgästen är från Hyresvärdens sida förutsatt att vederbörande gjort inbetalningen för Hyresgästens räkning. Det förhållandet att Hyresvärden i anledning av inbetalning av hyra från utomstående inte lämnar något särskilt påpekande härom innebär således inte att Hyresvärden därmed anses ha godkänt överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av Lokalen i andra hand.

15 PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till Lokalen som säkerhet för egen eller annans skuld av vad slag det vara må.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sivtarinen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

16 AVFLYTTNING

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt Lokalen i godtagbart skick.

När Hyresgästen avflyttar ska en avflyttningsbesiktning ske. Besiktningsman ska utses och bekostas av Hyresvärden. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen och vid besiktningen ska hänsyn tas till normalt slitage för kontorslokaler dock med beaktande av Hyresgästens underhålls- och utbytesplikt enligt Hyresavtalet.

Om Hyresvärden så begär ska Hyresgästen vid avflyttningen ta bort datakablage eller annan ledningsdragning som installerats av Hyresgästen och som Hyresvärden inte önskar ha kvar.

Om Hyresgästen lämnar egendom i Lokalen och inte inom tre (3) månader från anmaning eller inom sex (6) månader från det Hyresgästen lämnat Lokalen, har avhämtat egendomen, tillfaller den Hyresvärden utan lösen. Hyresvärden har rätt att genast bortforsla sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i Lokalen som utförts av Hyresgästen, såvida inget annat har överenskommits.

I de fall Hyresgästen har skyldighet att återställa Lokalen i något hänseende och Hyresgästen underlåter detta, har Hyresvärden rätt att, efter att ha skriftligen anmodat Hyresgästen att vidta rättelse och så inte har skett, utföra dessa arbeten på Hyresgästens bekostnad.

17 FORCE MAJEURE M.M.

Hyresvärden är, utöver vad som anges i punkt 37 i Hyreskontraktet, fri från skyldighet att fullgöra sina avtalade förpliktelser och från sin eventuella skyldighet att utge skadestånd eller godta nedsättning av hyra eller liknande vid tillfälliga avbrott i försörjningen av el och media till Fastigheten, om avbrottet är bortom Hyresvärdens kontroll och inte beror på Hyresvärdens försumlighet.

18 INFORMATION

Hyresgästen ska aktivt medverka vid de informationsmöten som hålls med andra hyresgäster respektive med entreprenörer och som berör Hyresgästens verksamhet i Fastigheten.

Part är skyldig att löpande skriftligen informera den andra parten om förändringar avseende partens adress.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sunt... B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Felanmälan ska ske skriftligen, exempelvis via mail, till av Hyresvärden anvisad mailadress. Felanmälan som lämnas muntligen anses inte inkommen till Hyresvärden.

19 SKRIFTLIGHET

Ändringar i eller tillägg till Hyresavtalet är giltiga endast efter skriftlig överenskommelse som undertecknats av både Hyresvärden och Hyresgästen.

20 BESTÄMMELSES GILTIGHET

Vad som anges i Hyresavtalet gäller inte om annat följer av indispositiv svensk lag.

21 INSKRIVNING

Hyresavtalet får inte till någon del inskrivas.

DocuSigned by: 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: B382033D1F5E42B... DocuSigned by: 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Ort:

Datum: 08 July 2021 | 23:37 CEST

Filmstjärnan Förvaltning AB

DocuSigned by:
Allan Strand Olesen
2DE0B627A01940E...

Allan Strand Olesen

DocuSigned by:
Marja Liisa Suutarinen
B3E2033D1E5E42B...

Marja Liisa Suutarinen

Ort:

Datum: 08 July 2021 | 20:01 CEST

Regissörsvillan AB

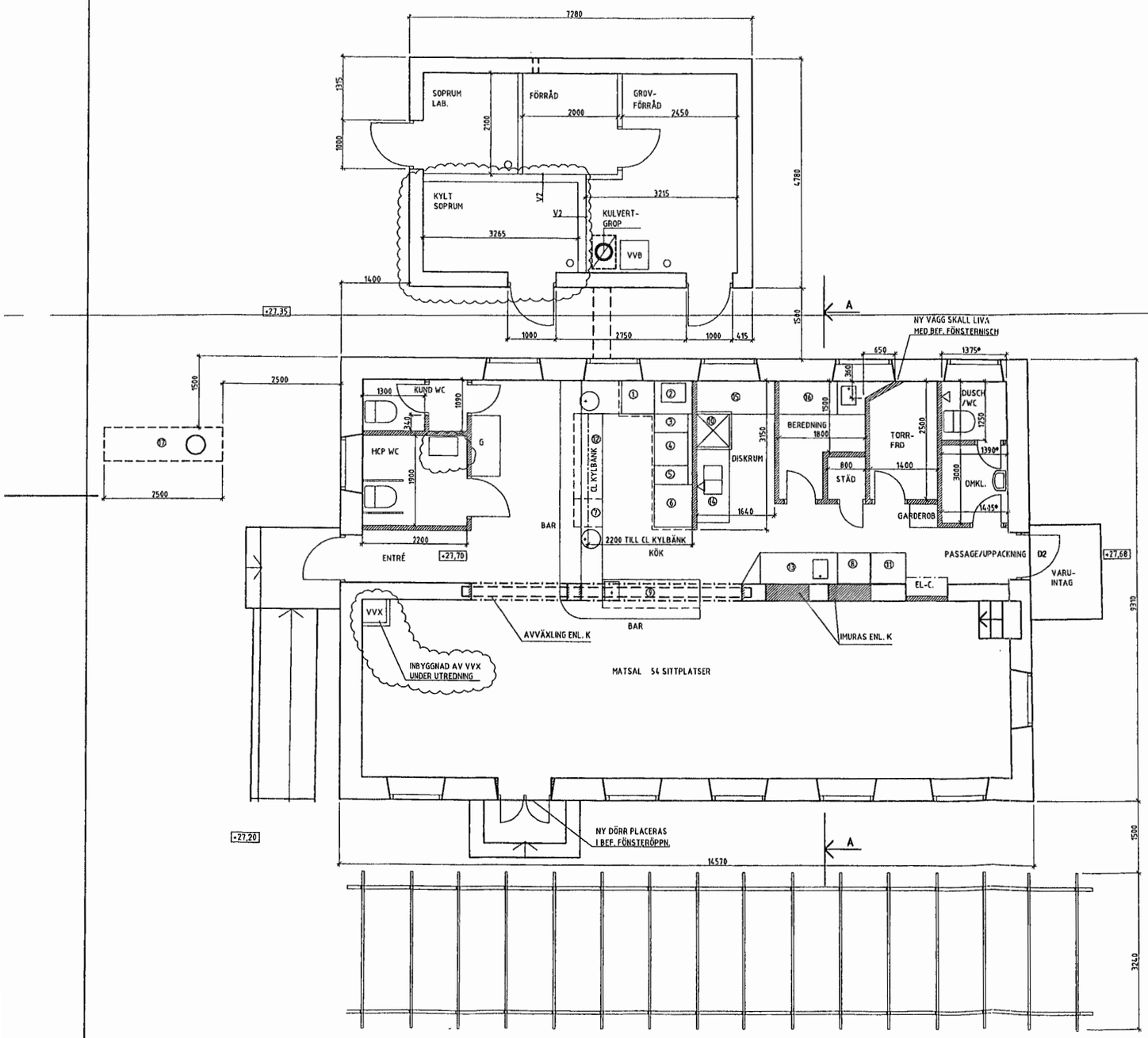
DocuSigned by:
Pierre Strandelin
220F0E9C77354B7...

Pierre Strandelin

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Ritning Bilaga 7

Bilaga 2 - planritning



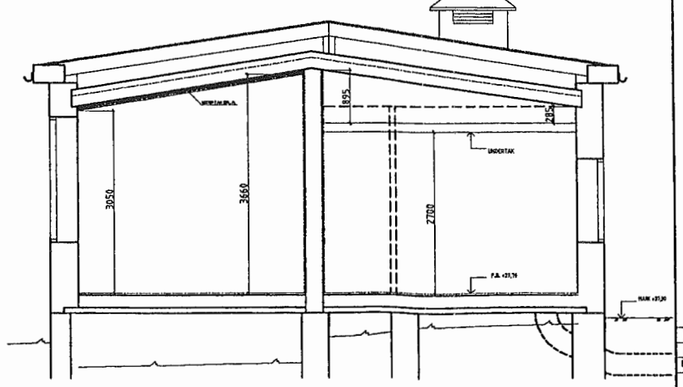
PLAN 1:50

600
V1
GE 13
12 PLYWOOD
SKP 45/ER 45 M30
12 PLYWOOD
GE 13

INNERVÄGGAR ÄR AV TYP V1 DÄR INGET ANNAT ANGES

600
V2
GE 13
12 PLYWOOD
SKP 120/ER 120 M120
12 PLYWOOD
GE 13

VÄGGTYPER 1:20



SEKTION A-A 1:50

METER

0 1 2 3 4 5 10

FÖRKLARINGAR

1. GASOLGRILL
2. AVTÄLLNINGSBÄNK MED MICRO
3. FRITÖS
4. GASOLSPIS
5. STEKHÄLL
6. COMBIUGN
7. ISMASKIN
8. NEDKYLNING
9. BARKYLBÄNK MED BRUNN OCH HO
10. DISKMASKIN
11. FRYSSKÅP
12. KÖKSKYLBÄNK
13. KALLSKÄNKSKYLBÄNK MED HO
14. DISKINMATNINGSBÄNK MED HO OCH FÖRSPOLNINGSDUSCH
15. DISKUTMATNINGSBÄNK
16. KYLBÄNK MED HO
17. BEF. FETTAVSKILJARE

MÅTT* = MÅTT SKILJER SIG P.G.A. SNED GAVELYTTERVÄGG. INNERVÄGGAR SKALL VARA PARALLELLA.

HÄNVISNINGAR

FASADER A30-01-002

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
B		PM A-02	030320	MB
A		PM A-01	030304	MB

BYGGHANDLING

HSB

Kv FILMSTADEN 15, RÅSUNDA
BYGGNAD Q, REGISSÖRSPAVILJONGEN
OMBYGGNAD

A	LG-KONSULT INGENJÖRSFIRMA AB	TEL 08-14 03 55
K	LG-KONSULT INGENJÖRSFIRMA AB	TEL 08-14 03 55
V	RS-ENERGI SERVICE AB	TEL 08-720 21 90
E	SIDUS KONSULT AB	TEL 08-50 58 89 36
LA	S. KONBERG AB LANDSKAPSARKITEKTER	TEL 08-714 55 50
BR	BRANDKONSULTEN AB	TEL 08-441 58 80

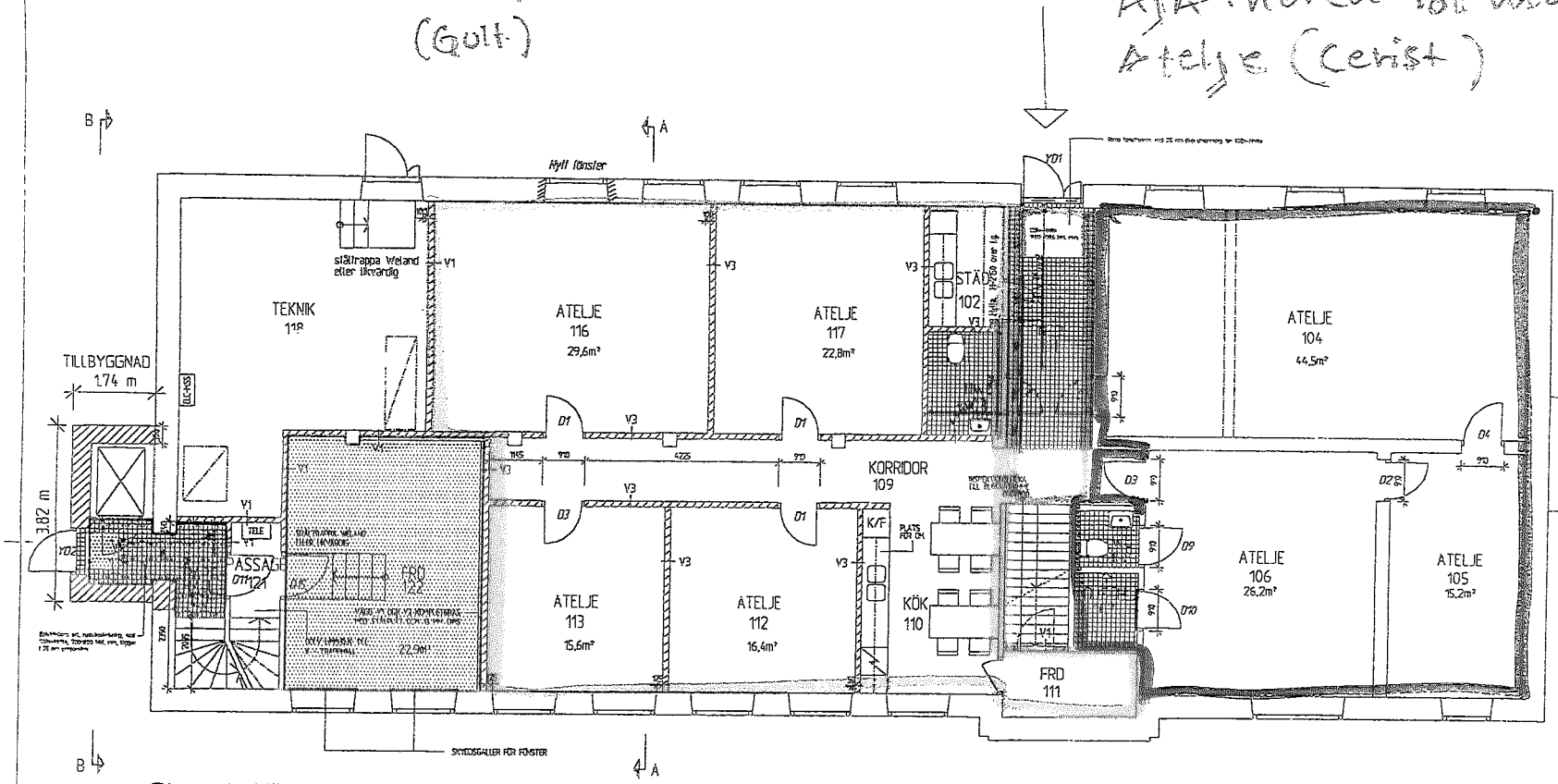
UPPDRAGSNUMMER 0248	HANDLÄGGARE SA	ANSVARIG/ORDUP T.JOHANSSON
DATUM 2003-02-24	OBJEKTS ID .	FASTSTÄLLD .

OMBYGGNAD
PLAN OCH SEKTION
VÄGGTYPER

RITNINGSDEPARTNUMMER A30-01-001		AUTOCAD VER. R14
SKALA A1 1:50	RITNINGSNUMMER A30-01-001	REV. B

Registersalen kunst-kvadrat
konferens 118 m²
(Gult)

12. kvm Gemensamhetsyta (Grönt)
Aja Thoren 101 m²
Atelje (Cerist)



Plan 1, NTA: 27.4 m²

PLAN 1

FÖRKLARINGAR

Värmister

V1 = E-E 95/65°/202 H70
Brandklass: EI 60, Ljudklass - Rw
V2 = E-E 70/70 2P00 H70
V3 = E-E 70/70 202 H30
Ljudklass: Rw = 44 dB
V4 = E-E 70/70 0X90 2 05 H30, = Fix på insida schakt.
Brandklass: EI 60.
V5 = E-E 70/70 200 H30.
V6 = E-E 45/0P045 200 H30

FÖRESKRIFTER

Befintliga väggar i anslutning till nya väggar brandtätas och ljudtätas mot ny vägg

Denna ritning är upprättad utifrån tidigare handritade handlingar.
Befintliga mått kontrolleras på plats.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM
		RELATIONSHANDLINGHANDLING	
		GAMLA FILMSTADEN LABORATORIEHUSET	

Gamla Filmstaden
Ahlström ARKITEKTBYRÅ AB

A	Ahlström Arkitektbyrå AB	Tel. 08-7360100	Fax 08-736
E	CRH Elkonsulter AB	Tel. 08-52035665	Fax 08-52
K	Scandiaconsult	Tel. 08-6956900	Fax 08-72
V	Bo Lundfeldt AB	Tel. 070-5400119	Fax 08-755
L	S Kohlberg	Tel. 08-7455550	Fax 08-797

UPPDRAG NR	RITAD AV: FN	HANDLÄGGARE: F HYLANDER
DATUM: 2003-02-20	ANSVARIG: G AHLSTRÖM	

FILMSTADEN 15, SOLNA
LABORATORIEHUSET
DH OCH TILLBYGGNAD
PLAN 1

HELHETSLA	MELLANSKALA	NUMMER	BET
A1-150		A30-01-10	

P.O. Ihre

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

DocuSigned by: Allan Strandell
DocuSigned by: Sustainable Urban Strandell

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Avser	Hyreskontrakt nr: 3630C-118	Fastighetsbeteckning: Filmstaden 23	
Hyresvärd	Namn: Filmstjärnan Förvaltning AB		Personnr/orgnr: 556695-9622
Hyresgäst	Namn: Regissörsvillan AB		Personnr/orgnr: 556930-9841

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor Enl. Bilaga 1 ska 100 %

eller 670 800 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av 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 hyresavtalet 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 2020 .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid 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.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum: 27 July 2021 | 09:47 CEST 08 July 2021 | 23:37 CEST		Ort/datum: 08 July 2021 | 20:01 CEST	
Hyresvärd: Filmstjärnan Förvaltning AB		Hyresgäst: Regissörsvillan AB	
Namnteckning(firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Allan Strand Olesen 2DE9D837A014049E... DocuSigned by: Marja Liisa Suutarinen 9382B39D41F5E42B...	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Allan Strand Olesen / Marja Liisa Suutarinen		Namnförtydligande: Pierre Strandelin	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, somär 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr ochutgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

DocuSigned by: Allan Strand 2DE0B627A019... DocuSigned by: Sundström B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr: 4

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 3630C-118	Fastighetsbeteckning: Filmstaden 23	
Hyresvärd	Namn: Filmstjärnan Förvaltning AB		Personnr/orgnr: 556695-9622
Hyresgäst	Namn: Regissörsvillan AB		Personnr/orgnr: 556930-9841

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 1,41 procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 21 098 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:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum: 27 July 2021 | 09:47 CEST 08 July 2021 | 23:37 CEST	Ort/datum: 08 July 2021 | 20:01 CEST
	Hyresvärdens namn: Filmstjärnan Förvaltning AB	Hyresgästens namn: Regissörsvillan AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Allan Strand Olesen 2DE0B027A01940E... DocuSigned by: Marja Liisa Suutarinen B3620335D1F3E42B... ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C7735487... ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Allan Strand Olesen / Marja Liisa Suutarinen	Namnförtydligande: Pierre Strandelin

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

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.

DocuSigned by: Allan Strand 2DE0B627A019...
DocuSigned by: Maria-Pia Suutarinen B382033D1F5E42B...
DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 5

Avser	Hyreskontrakt nr: 3630C-118	Fastighetsbeteckning: Filmstaden 23	
Hyresvärd	Namn: Filmstjärnan Förvaltning AB		Personnr/orgnr: 556695-9622
Hyresgäst	Namn: Regissörsvillan AB		Personnr/orgnr: 556930-9841

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☒ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga:

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera 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.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift	Ort/datum: 27 July 2021 | 09:47 CEST 08 July 2021 | 23:37 CEST		Ort/datum: 08 July 2021 | 20:01 CEST	
	Hyresvärdens namn: Filmstjärnan Förvaltning AB		Hyresgästens namn: Regissörsvillan AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Allan Strand Olesen 28E8B827A81940E... DocuSigned by: Marja Liisa Suutarinen B30E889D41F5E42B...	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Pierre Strandelin 228F0E9077954B7...	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Allan Strand Olesen / Marja Liisa Suutarinen		Namnförtydligande: Pierre Strandelin	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 och 2021 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

Bilaga 6

Gränsdragningslista

FÖR DRIFT,UNDERHÅLL, SERVICE och UTBYTE

FASTIGHETENS YTTRE, BYGG	DUS	Utbyte
- Entrépartier inkl automatik	HV	HV
- Fasadport	HV	HV
~~- Vädertätning lasthus~~	~~HG~~	~~HG~~
- Markiser tillhörande HG	HG	HG
~~- Flaggstänger, monterade av HV~~	~~HG~~	~~HV~~
- Skyltar logotype	HG	HG
- Skyltar hänvisning	HV	HV
~~- Glas till skyltfönster, butiksentréer~~	~~HG~~	~~HG~~
~~- Jalusier vid butiksfront och fönsterpartier~~	~~HG~~	~~HG~~
- Fönsterpartier till lokalen	HG	HV
FASTIGHETENS INRE, BYGG		
- Undertak	HG	HG
- Väggar fasta, lägenhetsavskiljare (exkl. målning inom hyresgästens lokal)	HV	HV
- Väggar, inredningsväggar	HG	HG
- Innerdörrar, dörrstängare	HG	HG
- Lås inkl. låscylindrar	HG	HG
- Hyresgästens installationer	HG	HG
- Golv ytskikt (plastmatta, textilmatta, parkett, trä, klinkergolv m.m.)	HG	HG
- Målning, tak, väggar och dörr	HG	HG
- Persienner (ej fasta på fasad)	HG	HG
- Pentry, vitvaror, mikrovågsugn	HG	HG
- Utrymningsplan med tillbehör	HG	HG
- Brandsläckare i HG:s lokaler	HG	HG

FASTIGHETENS VVS		
- Avloppsanläggning, stammar	HV	HV
- Avloppsanläggning för HG:s maskiner	HG	HG
- Stopp i avlopp orsakade av hg´s verksamhet	HG	HG
- Fettavskiljare för HG:s verksamhet	HG	HG
- Tappvattenanläggning allmänt (kranar m m)	HG	HV
- Tappvattenanläggning till HG:s utrustning	HG	HG
- Sanitetsporslin, normalt slitage	HV	HV
- Brandposter, rullar fast monterade	HG	HG
- Radiatorer inkl termostater	HV	HV

RENHÅLLNING OCH STÄDNING	
- Mark och trädgårdsskötsel	HV
- Snöröjning	HV
- Fönsterputs	HG
~~- Städning och skötsel kundvagnsgarage~~	~~HG~~

FASTIGHETENS TELE/ DATA	DUS	Utbyte
- Telefonnät hos HG	HG	HG
- Datanät hos HG	HG	HG
- Hyresgästens installationer	HG	HG

FASTIGHETENS LARM		
- Larm till HG:s lokal	HG	HG
- Fastighetens brandlarm	HV	HV

FASTIGHETENS ELINSTALLATION		
- Elabonnemang i HG:s lokal		HG
- Elinstallationer fram till och med hyresgästens gruppcentral	HV	HV
- Elinstallationer från hyresgästens gruppcentral	HG	HG
- Elinstallation till strömskenor, spotlight och HG:s maskiner och inventarier	HG	HG
- Armaturer och övr ljuskällor i HG:s lokal	HG	HG
- Nödbelysning allmänna utrymmen	HV	HV
- Nödbelysning HG:s lokal	HG	HG

BESIKTNINGAR	
-Hyresgästens egna installationer	HG
- Elrevision för fast monterad elinstallation inkl rättelse av anmärkningar	HV
- Elrevision av HG:s maskiner och installationer inkl rättelse av anmärkningar	HG
- Besiktningar av hissar, rulltrappor, portar, tryckkärl mm i hyresgästens lokal	HG
- Sprinkler	HV
- Fastighetens brandlarm	HV
- Skadedjursbekämpning	HG
- Tryckkärl och varmvattenberedare	HV
- Driftlarm fastighet	HV

FASTIGHETENS VÄRME, VENTILATION, KYLA		
- Ventilation så som hv hyrt ut lokalen	HV	HV
- Imkanaler, kommersiella lokaler	HG	HG
- Kyla, centralanläggning för HG:s lokal	HV	HV

Generellt: Vid fel och brister orsakade av inbrott, skadegörelse, egen försummelse eller felaktigt handhavande svarar Hyresgästen även för underhålls- och utbyteskostnader för återställande.
Som Hyresgästens installationer avses såväl de installationer som Hyresgästen själv har utfört som de installationer som tidigare Hyresgäst utfört i lokalen och som inte har övertagits av Hyresvärden.
För städning och renhållning av den förhyrda lokalen och utrymmen inklusive fönsterputsning ansvarar Hyresgästen.
Om Hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter och ej omgående vidtar rättelse efter anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.

DUS = Drift, Underhåll och Service
Utbyte = Allt erforderligt utbyte oberoende av om utbytesbehovet uppkommit genom förslitning eller som följd av skada/åverkan
HV = Beställs av Hyresvärden. Bekostas av Hyresvärden ifall inte annat framgår av särskilda bestämmelser.
HG = Beställs och bekostas av Hyresgästen

Sign Sign

…….. ……..

DocuSigned by: 2DE0B627A019... DocuSigned by: B382033D1F5E42B... DocuSigned by: 220FDE9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

GRÖN BILAGA

1 ANSVAR OCH MILJÖFRÅGOR

Hyresvärden och hyresgästen förbinder sig att samarbeta och dela information för att kunna genomföra förbättringar så som miljöcertifieringar, energieffektiviseringar och rapportering, med syftet att förbättra och övervaka fastighetens miljöprestanda.
Hyresgästen kommer att följa miljö- och kvalitetsstandarden som finns beskriven i de hållbara byggriktlinjerna i punkt 2 i denna bilaga i alla deras byggarbeten och hyresgästanpassningar för att kunna reducera fastighetens miljöpåverkan. Om hyresgästen avser att utföra förändringar på fastigheten är hyresgästen förpliktigad att följa miljö- och kvalitetsstandarderna beskrivna i punkt 2 i denna bilaga.

1.1 Hållbar användning av fastigheten och hållbar kommunikation

Hyresvärden förbinder sig att instruera hyresgästens representant om hållbar användning av fastigheten vilket inkluderar fastighetens miljömässiga och sociala påverkan. Hyresgästen skall säkerställa att hyresgästens verksamhet kommer att följa dessa instruktioner för att säkra en hållbar användning av fastigheten.
Hyresgästen förbinder sig att rapportera statistik avseende energiförbrukningen till hyresvärden minst en gång per år. Hyresgästen tillåter hyresvärden att samla in och analysera konsumtion och statistik avseende avfall från hyresgästen. Hyresgästen tillåter hyresvärden att visa upp och dela denna data på skärmar som kan finnas i fastighetens lobby, dess hemsida och i rapportering till ägare, konsulter och andra relevanta intressenter.

1.2 Energieffektivisering och hållbar energianvändning

Hyresvärden syftar till att reducera energianvändningen genom att optimera byggnadens prestanda. Hyresgästen förbinder sig att stödja detta mål genom att implementera energibesparingsåtgärder för att reducera förbrukningen pga användningen av byggnaden.
Hyresvärden åtar sig att utbilda hyresgästen om lämpliga sätt att spara energi vid sitt nyttjande av lokalerna, i den mån hyresvärden finner det erforderligt.
Hyresvärden främjar användning av förnybar energi för den del av fastigheten som hyresvärden är ansvarig för. Hyresgästen ska också främja användning av förnybar energi för den del av fastigheten som hyresgästen är ansvarig för. Hyresgästen försöker vidare reducera energianvändningen i deras egen verksamhet för att på så sätt reducera fastighetens totala växthusgasutsläpp.

Hyresvärden har rätt att besluta på vilka sätt energieffektiviteten och miljöprestandan för byggnaden kan förbättras. Kostnadsimplikationer på hyresnivåerna kommer att diskuteras i samband med sådana förbättringar.
Ifall hyresvärden installerar förnybar energiproduktion på fastigheten kommer hyresgästen att åta sig att köpa energi från den på fastigheten förnybara energiproduktionen av hyresvärden via ett energihandelsavtal. Hyresvärden ska installera, äga och underhålla energiproduktionen på fastigheten och sälja energi direkt till hyresgästen för samma pris som de lokala elleverantörerna.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sustainability B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

1.3 Hållbar inköpspraxis och återvinning

Hyresgästen i största möjliga mån välja lokala och miljövänliga produkter, till exempel produkter gjorda av återvunnet material, träfiber med certifierat ursprung och organiska eller Fair trade-märkta livsmedelsprodukter. Hyresgästen ska sikta på att endast köpa ENERGY STAR eller TCO-certifierade kontorsprodukter samt grön klass på hushållsprodukter enligt EU:s energimärkning (A+++ - A++). För att reducera miljöpåverkan pga städning ska både hyresvärden och hyresgästen kräva att deras anlitade städfirma använder ekologiska städprodukter, -material och -utrustning när det är möjligt.
Hyresgästen ska i möjligaste mån efterfölja avfallshierarkin i dess verksamhet, det vill säga först och främst hindra uppkomsten av avfall, sedan återanvänd eller återvinna så effektivt som möjligt och sikta mot 50 % återvunnet avfall.

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E...
DocuSigned by: Tiina-Riitta Suutarinen B382033D1F5E42B...
DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

2. Hållbara byggriktlinjer

SYSTEM	KRAV
VATTENANVÄNDNING	
Badrumskranar	*Elektroniska kranar (beröringsfri, IR-driven), vattenflöde mindre än 5 liter/minut.*
Toaletter	*Modell med två spolknappar. Max 2,5 liter/snålspolning och 4 liter/fullstpolning*
	Vägghängande modell, vilken möjliggör städning och underhåll.
Urinaler	*Elektroniska kranar (beröringsfri, IR-driven), vattenflöde mindre än 2,4 liter/spolning. Helst vattenfria urinaler på allmänna toaletter.*
Kökspentry	*Normala kranar, vattenflöde mindre än 5 liter/minut*
Duschar	*Vattenflöde mindre än 9 liter/minut*
ENERGIEFFEKTIVISERING	
Ventilationskontroll	*Använd CO2 sensorer för att styra flödet av tillluft av utomhusluft i utrymmen där det mycket folk vistas (mötesrum, auditorier, fikarum, restauranger, etc.).*
Belysning	*Använd LED lampor i alla utrymmen som ständigt är upplysta (kontor, korridorer, kök, lobbier, garage, etc.) där ljusnivåer och kvalitet krävs enligt EN 12464-1 standard och som kan uppnås med LED.*
	Förse varje mötesrum med justerbara belysningsreglage. Till exempel två separata reglerade lampor eller dimmerbrytare.
UPPHANDLING	
Lågemitterande målarfärger och-ytskikt	*För alla målarfärger och ytskikt använd endast produkter som uppfyller kraven för låga emissioner till exempel M1, SundaHus, Byggvarubedömningen, Blue Angel, Floor Score, Green Label, EMICODE klass EC1PLUS, Svanen, The Indoor Climate Label eller liknande, närhelst ett sådant alternativ är tillgängligt.*
Träprodukter	*För alla byggmaterial som innehåller trä ska certifierat trä användas (FSC, PEFC, SFI osv.) när ett certifierat alternativ är tillgängligt.*
Lokala material	*Använd byggmaterial och produkter producerade av/utvunna från de nordiska länderna närhelst ett sådant alternativ är möjligt.*
BYGGARBETSPLANERING	
Avfallshantering	*Återvinn eller återanvänd mer än 75 % av allt byggavfall exklusive jordmassor och farligt avfall. Inventering av byggnadsdelar och inredning som går att återanvända på plats eller på annan plats ska dokumenteras till mängd och läge, liksom material/produkter som blir farligt avfall vid rivning. Rapportera mängden uppkommet avfall och slutanvändningen för varje avfallskategori.*
Inomhusluftskvalitet	*Upprätta och implementera en kvalitetsplan för inomhusluft för att minska luftkvalitetsproblem inomhus som beror på pågående byggarbeten. Planen måste inkludera följande kontrollåtgärder:* *- VVS-skydd: Håll VVS utrustning och rör rena och förslutna* *- Förhindrande av spridning av damm och föroreningar: Använd sektioner och undertryck för att förhindra förorening av närliggande områden* *- Renhållning: Städaktiviteter under pågående byggsarbete* *- Schemaläggning: Samordning av arbeten vid installering av skadliga ämnen med advekat ventilation*
Säkerhetsrutiner på fastigheten	*Utför skyddsronder varje vecka baserat på den lokala praxisen (t.ex. TR-säkerhetsrundor)*

DocuSigned by: Allan Strandberg 2DE0B627A019A0E... DocuSigned by: Sundaravadivel Sundarinen B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign Envelope ID: DDFA4A26-7B0B-4A5D-8FB2-254C09C35AE0

FASTIGHETSÄGARNA

BORGENSFÖRBINDELSE
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 8

Avser	Hyreskontrakt nr: 3630C-118	Fastighetsbeteckning: Filmstaden 23	
Hyresvärd	Namn: Filmstjärnan Förvaltning AB		Personnr/orgnr: 556695-9622
Hyresgäst	Namn: Regissörsvillan AB		Personnr/orgnr: 556930-9841
Borgen	För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt ovan nämnda hyresavtal som enligt hyreslagen (12 kap. jordabalken) går undertecknad i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen). Detta borgensåtagande omfattar även följande förpliktelser, nämligen att ersätta hyresvärden för — inkassokostnader — av domstol utdömda rättegångskostnader — kostnader för hyresgästens avhysning — ränta enl räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp och att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid Kronofogdemyndigheten enligt lagstiftningen om betalningsföreläggande och handräckning. Denna borgensförbindelse gäller även vid förlängning av hyresavtalet. Detta borgensåtagande är begränsat till femtio (50) procent av hyresgästens förpliktelser.		
Underskrift av borgensman/ borgensmän	Ort/datum: 08 July 2021 | 20:01 CEST		Ort/datum:
	Namnteckning: DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...		Namnteckning:
	Namnförtydligande: Pierre Strandelin		Namnförtydligande:
	Personnr/orgnr: 600910-8991		Personnr/orgnr:
	Adress: Götgatan 35 A lgh 1101 11621 Stockholm		Adress:
	E-postadress: pierre.strandelin@rg19.se		E-postadress:
Upplysningar	Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att en annan person, i detta fall en hyresgäst, fullgör sina förpliktelser. Den som går i borgen kallas borgensman. Att borgen ingås såsom för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet. Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt, dvs envar av dem kan av hyresvärden krävas att betala hela skulden. Den borgensman som tvingas betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen. När borgen tecknas för en hyresgäst bör envar av borgensmännen få en kopia av borgensförbindelsen tillsammans med kopia av hyresavtalet. Hyresvärden och hyresgästen bör foga sina ex av borgensförbindelsen som bilaga till hyresavtalet. Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta varje borgensmann så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit alltför stor. Om hyresgästen lämnar lokalen som borgensåtagandet avser preskriberas, enligt hyreslagen, hyresvärdens fordran på hyresgästen efter två år. Detta innebär att borgen inte kan göras gällande efter denna tid. Preskriptionstiden kan dock avbrytas genom att hyresvärden väcker talan, dvs. inlämnar stämningsansökan till domstol eller ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Sådan talan måste väckas inom två år från det att hyresgästen har lämnat lokalen. Så länge hyresförhållandet pågår, preskriberas borgensförbindelsen efter tio år. En ny tioårsperiod börjar dock löpa om hyresvärden skickar ett krav eller en påminnelse om borgensåtagandet till borgensmannen.		

DocuSigned by: Allan Strandelin 2DE0B627AD194... DocuSigned by: Suvarin... B382033D1F5E42B... DocuSigned by: Pierre Strandelin 220F0E9C77354B7...

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: DDFA4A267B0B4A5D8FB2254C09C35AE0
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Hyresavtal Regissörsvillan AB.pdf
Contract ID (Document Management): 3630C-118
Source Envelope:
Document Pages: 36
Signatures: 109
Certificate Pages: 3
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
David Lewrén
Jakobsbergsgatan 16
Stockholm
new city, Stockholm SE-111 44
david.lewren@genesta.se
IP Address: 46.17.190.217

Record Tracking

Status: Original
7/7/2021 3:07:31 PM
Holder: David Lewrén
david.lewren@genesta.se
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Pierre Strandelin Pierre.Strandelin@rg19.se CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  220F0E9C77354B7...	Sent: 7/7/2021 3:39:23 PM Viewed: 7/8/2021 11:06:00 AM Signed: 7/8/2021 8:01:46 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 81.228.195.206	

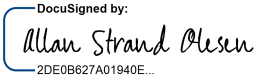
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 67d9c914-b52e-5c56-babf-0d49602aa0f0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 7/8/2021 11:05:27 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 67d9c914-b52e-5c56-babf-0d49602aa0f0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 7/8/2021 12:20:22 PM

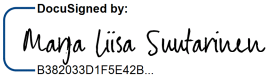
Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 67d9c914-b52e-5c56-babf-0d49602aa0f0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 7/8/2021 7:59:02 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Allan Strand Olesen allan.strand-olesen@genesta.dk Partner Genesta Property Nordic Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  2DE0B627A01940E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 80.199.148.47 Signed using mobile	Sent: 7/8/2021 8:01:49 PM Viewed: 7/8/2021 11:36:33 PM Signed: 7/8/2021 11:37:28 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: NEMID
Transaction Unique ID: 54dc441d-214d-5c61-9ce2-4dd44008c834
Country of ID: DK
Result: Passed
Performed: 7/8/2021 11:36:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Marja Liisa Suutarinen marjaliisa.suutarinen@genesta.fi Manager Genesta Property Nordic Finland Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  B382033D1F5E42B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 93.106.222.20	Sent: 7/8/2021 8:01:50 PM Viewed: 7/8/2021 8:32:45 PM Signed: 7/27/2021 9:47:43 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: FTN
Transaction Unique ID: 7bc7a33f-edee-5ca7-b925-c7c275da0cff
Country of ID: FI
Result: Passed
Performed: 7/8/2021 8:32:29 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: FTN
Transaction Unique ID: 7bc7a33f-edee-5ca7-b925-c7c275da0cff
Country of ID: FI
Result: Passed
Performed: 7/9/2021 3:34:28 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: FTN
Transaction Unique ID: 7bc7a33f-edee-5ca7-b925-c7c275da0cff
Country of ID: FI
Result: Passed
Performed: 7/27/2021 9:46:17 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/7/2021 3:39:23 PM
Certified Delivered	Security Checked	7/8/2021 8:32:45 PM
Signing Complete	Security Checked	7/27/2021 9:47:43 AM
Completed	Security Checked	7/27/2021 9:47:43 AM

Payment Events	Status	Timestamps