

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 4323100-21921

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>1. Hyresvärd</b>	Namn: F O Nordstaden AB, GA Nordstaden AB 556832-0302		Personnr/orgnr: 556832-0351	
<b>2. Hyresgäst</b>	Namn: Legehuset Sverige AB		Personnr/orgnr: 559250-0929	
	Aviseringsadress: Arenavägen 55, 121 77 Johanneshov			
<b>3. Lokalens adress m.m</b>	Kommun: Göteborg	Fastighetsbeteckning: Nordstaden 8:30		
	Gata: Köpmansgatan	Trappor/hus:	Lokalens nr: 219	
<b>4. Lokalens användning</b>	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till			
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 4
<b>5. Hyrestid</b>	Från och med den: 2023-03-01		Till och med den: 2028-09-30	
<b>6. Uppsägningstid/ Förlängningstid</b>	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 <input checked="" type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> månader			
<b>7. Lokalens skick</b>	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> 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 besiktning- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga: 4
<b>8. Lokalens storlek och omfattning</b>	Areatyp Lokalarea	Plan 2	ca m <sup>2</sup> 75	
	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.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga: 1
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning Tillåts på lastgatan	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4-6
<b>9. Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
<b>10. Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.			
	<input checked="" type="checkbox"/> 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. Bilaga 4			
	<input type="checkbox"/> 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.			
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga:			
<b>11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ifrågakarande väggar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>	Bilaga: 4-6																														
13. Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg	Bilaga 4																														
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																														
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3																														
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation ink komfortkyla</p> <p>Betalning:</p> <table border="0"> <tr> <td>El</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: _____</td></tr> <tr> <td>VA</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: _____</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: _____</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: _____</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: _____</td></tr> <tr> <td>Ventilation ink komfortkyla</td><td></td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: _____</td></tr> </table>	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____	VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____	Ventilation ink komfortkyla		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____	
El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____																												
VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____																												
Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____																												
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____																												
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____																												
Ventilation ink komfortkyla		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: _____																												
17. Mätare	<p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>																															
18. Avfalls- hantering	<p>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:</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga _____</p>	Bilaga: 7																														
19. Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga _____	Bilaga: _____																														
20. Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>0,7</u> procent.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Bilaga 4																														

**Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.**

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>21. Mervärdesskatt (moms)</b>			
<b>Hyresgästens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlægga 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.		
<b>22. Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: <b>69 00 56-7</b>	BankGiro nr: <b>510-1142</b>
<b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>24. Nedsättning av hyra</b>			
<b>Avtalatskick m.m</b>	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.		
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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.  <input type="checkbox"/> 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:	4
<b>25. Miljöpåverkan</b>	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.  <input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.  <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
		Bilaga:	8
		Bilaga:	
<b>26. Revisionsbesiktningar</b>	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.		
<b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	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.		
		Bilaga	4
<b>28. PBL-avgifter</b>	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 bygsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp. Beloppet skall utges omgående efter anfordran och utan hinder att beslutet inte vunnit laga kraft.		
<b>29. Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskydds klausul.		Bilaga: 4
<b>30. Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
		Bilaga	4
<b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b>	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 skäligen 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.  <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		
		Bilaga:	4
<b>Byggvarudeklaration</b>	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.		

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

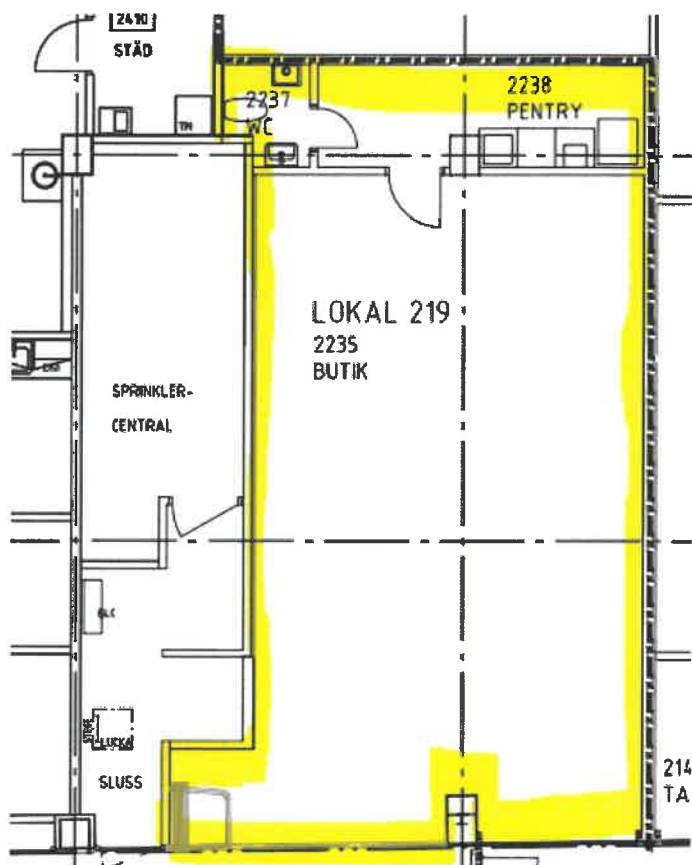
Sid 4 (4)

Nr: 4323100-21921

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 <u>2023-02-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input checked="" type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av <span style="float: right;">Bilaga: 4</span> <u>408.800,-</u> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga: 4</span>
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar 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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <span style="float: right;">Bilaga: 4+8</span> Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att 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	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>
39. Särskilda bestämmelser	Se bilagor <span style="float: right;">Bilaga: 1-8</span>
	<span style="float: right;">Bilaga:</span>
	<span style="float: right;">Bilaga:</span>
	<span style="float: right;">Bilaga:</span>
	<span style="float: right;">Bilaga:</span>
	<span style="float: right;">Bilaga:</span>
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.
	Ort/datum: Göteborg 2022 <span style="float: right;">Ort/datum: Johanneshov 2022</span>
	Hyresvärdens namn: F O Nordstaden AB 556832-0351 <span style="float: right;">Hyresgästens namn: Legehuset Sverige AB 559250-0929</span> GA Nordstaden AB 556832-0302
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt <span style="float: right;">Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</span>
	Namnförtydligande: Jonas Steen <span style="float: right;">Margareta Olofsson</span>



OBS, bef planlösning vid hyreskontrakts tecknande och ej i skala!



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 4323100-21921	Fastighetsbeteckning: Nordstaden 8:30
Hyresvärd	Namn: F O Nordstaden AB, GA Nordstaden AB 556832-0302	Personnr/orgnr: 556832-0351
Hyresgäst	Namn: Legehuset Sverige AB	Personnr/orgnr: 559250-0929
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>100</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>se bilaga 4</u> kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra <u>se bilaga 4</u> kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>– 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 <u>2022</u>.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Göteborg 2022  Hyresvärdens namn: F O Nordstaden AB 556832-0351 GA Nordstaden AB 556832-0302  Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  Namnförtydligande: Jonas Steen                      Margareta Olofsson	Ort/datum: Johanneshov 2022  Hyresgästens namn: Legehuset Sverige AB 559250-0929  Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastal:

## Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

### Bashyran

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 4323100-21921	Fastighetsbeteckning: Nordstaden 8:30
<b>Hyresvärd</b>	Namn: F O Nordstaden AB, GA Nordstaden AB 556832-0302	Personnr/orgnr: 556832-0351
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Legehuset Sverige AB	Personnr/orgnr: 559250-0929
<b>Klausul</b>	<p><b>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</b></p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>0,7</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>67 642:-</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:  <b>Fastighetsskatten beräknas med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde. Detta består dels av fastigheten Nordstaden 8:30 dels av dess andel (10,43% år 2022) i Nordstans samfällighetsförenings taxeringsvärde.</b></p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Göteborg 2022	Ort/datum: Johanneshov 2022
	Hyresvärdens namn: F O Nordstaden AB 556832-0351 GA Nordstaden AB 556832-0302	Hyresgästens namn: Legehuset Sverige AB 559250-0929
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Jonas Steen                      Margareta Olofsson	Namnförtydligande:

## 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 beräkningsätt 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 alltså 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.

**Bilaga 4  
Nordstaden 8:30  
Hyreskontrakt  
nr 4323100-21921**

<b>Hyresvärd/Fastighetsägare:</b>	<b>F O Nordstaden AB GA Nordstaden AB</b>	<b>556832-0351 556832-0302</b>
<b>Hyresgäst:</b>	<b>Legehuset AB</b>	<b>559250-0929</b>

## **1. Lokalernas användning och skick**

Lokalerna hyrs ut i befintligt skick, och i den kvalitet och standard som den har 2023-03-01.

Hyresgästen ansvarar för verksamhetsanknutna investeringar och åtgärder.

Hyresgästen ansvarar för all lös och fast inredning.

Det åligger Hyresgästen att vid tillträde till lokalen ombesörja och bekosta samtliga åtgärder för att avtalad verksamhet ska kunna drivas i lokalen.

Lokalen får ej användas till annan verksamhet än vartill den är ägnad enligt detta hyreskontrakt, d v s hälsomottagning inkl preventivhälsa, vaccinationer, hälsokontroller samt utfärdande av läkarintyg.

Verksamheten skall bedrivas under namnet Legehuset.

Om Hyresgästen framställer krav/önskemål på förändring i lokalen eller någon verksamhet som påverkar drift och/eller underhåll, innebärande investeringar och/eller merkostnader för Hyresvärden eller annan i fastigheten eller dess närhet (Nordstan) bekostas den av Hyresgästen.

## **2. Hyresuttag**

Hyran fördelas enligt följande:

2023-03-01 --- 2023-09-30= 350.000 exkl angivna tillägg i detta hyreskontrakt  
2023-10-01 --- 2024-09-30= 600.000 exkl angivna tillägg i detta hyreskontrakt  
2024-10-01 --- 2025-09-30= 600.000 exkl angivna tillägg i detta hyreskontrakt

2025-10-01 --- 2026-09-30= 637.500 exkl angivna tillägg i detta hyreskontrakt  
2026-10-01 --- 2027-09-30= 637.500 exkl angivna tillägg i detta hyreskontrakt  
2027-10-01 --- 2028-09-30= 637.500 exkl angivna tillägg i detta hyreskontrakt

Hyran fördelas enligt följande ytor:

År 1-3 (2023-03-01 --- 2025-09-30)

Plan 2, vån 0:	ca 75 kvm á 8,000 kr/kvm=	600.000/år
----------------	---------------------------	------------

År 4-5 (2025-10-01 --- 2028-09-30)

Plan 2, vån 0:	ca 75 kvm á 8.500 kr/kvm=	637.500/år
----------------	---------------------------	------------

## **3. Överlåtelse och uthyrning i andra hand**

Se bilaga 6 punkt 4.

Gäller endast med tillägget att även förutsättningarna i JB 12:36 är uppfyllda såsom att hyresrätten innehafts i minst tre år.

Vid överlåtelse av hyresrätten skall Hyresgästen eller den tillträdande Hyresgästen ansvara för installationer m m som tillförts lokalen av Hyresgästen.

#### **4. Konstruktiva belastningar**

Dimensionerande belastningar får ej överskridas. För uppgifter om tillåten belastning kontaktas fastighetsförvaltaren.

#### **5. Tillfart för bil för i- och urlastning**

Lossning och lastning av gods/varor skall ske via lastgatan-butik.

#### **6. Ventilation, värme, kyla**

Hyresvärden tillhandahåller ventilation för normalbutik med driftstider anpassade till öppettider som övriga butiker i Nordstan har.

Vid mycket folk (hög intern värmelast) i lokalen kan det bli varmt i lokalen. Hyresgästen kan påverka detta genom att begränsa antalet personer i lokalen.

Hyresgästen är införstådd med att det kan bli varmt i det större undersökningsrummet delar av året mtp interna värmelaster.

Med anledning av hyresgästens krav på "öppen fasad" mot Köpmansgatan påverkas klimatet i butiken av klimatet i Köpmansgatan på sådant sätt att det kan bli kallt på vintern och varmt under sommaren. Hyresgästen kan påverka detta genom att begränsa öppenheten mot Köpmansgatan. Hyresgästen är införstådd med och accepterar att eventuella brister kan uppstå i lokalens värme och kyla.

Hyresvärden levererar inte utökad ventilation för t ex datautrymmen.

#### **7. Oförutsedda kostnader**

Oförutsedda kostnader som avses på sid 2 i Hyreskontraktet skall i förekommande fall beräknas med utgångspunkt från den totala årliga kostnadsökningen för dels fastigheten Nordstaden 8:30, dels dess andel (f.n. 10,43% år 2022) i Nordstans Samfällighetsförening.

#### **8. Tillgänglighet till vissa utrymmen**

Det ankommer på Hyresgästen att inte förvara eller tillfälligt uppställa egendom eller annat som hindrar eller blockerar dörrar, korridorer/passager, utrymningsvägar eller liknande. Om Hyresgästen, eller av någon som han ansvarar för enligt hyreslagen eller av utomstående, hindrar tillträde till utrymmen eller blockerar dörrar m m äger Hyresvärden rätt att bortföra egendomen eller annat på Hyresgästens bekostnad.

#### **9. Brandskydd**

Hyresgästen skall upprätta en handling och arbeta efter denna avseende systematiskt brandskyddsarbete enligt Räddningsverkets allmänna råd. Denna skall delges Hyresvärden vid anfordran.

Hyresgästen skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand, eller annan olycka och för att hindra eller begränsa skador.

Heta arbeten i fastigheten är ej tillåtna.

Lokalerna är sprinklade varför regler för högsta lagring skall följas (fritt 500 mm).

## **10. Myndighetskrav m. m.**

Till lokalen räknas även de delar av byggnaden inkl lastgatan m. m. som nyttjas av Hyresgästen.

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för att ha erforderliga tillstånd för den verksamhet som bedrivs i lokalen.

Om föreläggande, vite eller skadeståndsanspråk riktas mot Hyresvärden med anledning av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits av Hyresgästen förbinder sig denne att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna skyldighet gäller även efter hyreskontraktets upphörande.

## **11. Underhåll m m**

Hyresgästen svarar för underhåll av belysningsarmatur, egna installationer, lås- och larmanordningar, utbyte av glödlampor, lysrör (även nödutrymning) och spotlights, tändare m m samt för underhåll av egen inredning och utrustning i den förhyrda lokalen. Hyresgästen svarar för putsning av fönster/glaspartier samt dammsugning av ventdon i den av Hyresgästen förhyrda lokalen.

Hyresgästen ansvarar för underhåll av ytskikt på golv, väggar, tak, inredning och belysningsarmaturer. Underhåll likställs med utbyte eller ommålning av golvbeläggning, väggar, tak, inredning och belysningsarmaturer.

Respektive part ansvarar för drift, skötsel och underhåll enligt fördelning investering och utförande enligt punkt 23 Ombyggnad av lokal i denna bilaga.

## **12. Ändringsarbeten**

Hyresgästen äger rätt att, efter skriftligt tillstånd av Hyresvärden, på egen bekostnad utföra ändrings-/ombyggnads, installations- och/eller inredningsarbeten inom lokalen.

Endast konsulter/entreprenörer godkända av Hyresvärden får anlitas. Godkännandet innebär inte att Hyresvärden övertagit något ansvar för konsulten eller entreprenören eller hans arbete.

Hyresgästen skall ombesörja och bekosta inhämtande av erforderliga tillstånd från myndigheter och andra berörda samt bekosta de ändringar i fastighetens relationshandlingar, drift och underhållsinstruktioner m. m. som föranleds av arbetena. Ändringarna måste göras med beaktande av gällande lagar, säkerhets- och ordningsregler m. m. Hyresgästen ansvarar för att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande lagar, författningar, normer m. fl. samt inte skadar byggnaden och/eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden m. fl.

Hyresgästen förbinder sig att enligt gällande rätt ombesörja och bekosta återställande av lokalen till godtagbart skick vid hyresförhållandets upphörande om inte Hyresvärden anger annat. Härmed avses att lokalen skall återlämnas i det skick som Hyresgästen erhöll den i, d v s vid exempelvis förändringar i planlösningen skall dessa återställas. Sådan skyldighet föreligger även om Hyresvärden lämnat tillstånd till arbetena uttryckligen eller genom att inte invända mot dem.

För de fastighetsanknutna investeringar som Hyresgästen utför under hyrestiden gäller inte föregående stycke.

## **13. Sanitära olägenheter**

Hyresgästen är ensam ansvarig för från Hyresgästens lokal härrörande sanitära olägenheter från den verksamhet som bedrivs eller bedrivits eller från någon som han ansvarar för enligt hyreslagen eller av annan utomstående. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad avhjälpa olägenheterna.

## 14. Försäkringar

Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Denna försäkring skall omfatta såväl egendom-, hyresförlust-, och ansvarsskydd. Försäkringen skall även omfatta skador orsakade av tredje man.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en gällande företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Försäkringen skall även omfatta den egendom som hyresgästen installerar i fastigheten/lokalen. Hyresgästens försäkring skall omfatta skada orsakad av tredje man. Försäkringen skall omfatta ansvarsskydd för sak- eller personskada med ett försäkringsbelopp om minst 10 Mkr. Hyresgästens försäkring skall dessutom omfatta den ersättningskyldighet som kan uppkomma i enlighet med detta hyresavtal. Vid anmodan skall hyresgäst lämna bevis att sådan försäkring finns i kraft.

## 15. Yttre åverkan

Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan som uppkommit genom uppsåt, vårdslöshet, försummelse eller olyckshändelse på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, glaspartier, skyltar, entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan som uppkommit genom uppsåt, vårdslöshet, försummelse eller olyckshändelse orsakad av Hyresgästen eller av någon som han ansvarar för enligt hyreslagen eller av någon som vistas i eller i anslutning till lokalen med Hyresgästens tillåtelse i och på byggnaden, fastigheten eller annan fastighetsegendom (t ex lastkaj, portar i lastgatan o s v).

Inträffar skador enligt ovan äger Hyresvärden rätt att utkräva ersättning av Hyresgästen, såvida Hyresgästen ej själv utan dröjsmål ombesörjer reparation.

## 16. Nedsättning av hyra

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyra eller annan ersättning av vad slag det vara må för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen, att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll, tillbyggnad eller ändring av fastigheten i övrigt, att annat arbete som särskilt anges i hyresavtalet utförs på fastigheten, att annan hyresgäst på fastigheten Nordstaden 8:30 låter utföra arbete för att underhålla eller sätta av denne förhyrd lokal i avtalat skick, samt att byggnation utförs av Nordstans Samfällighetsförening eller Göteborgs kommun.

Det åligger dock Hyresvärden att i samtliga fall underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.

## 17. Bevakning

Hyresgästen förutsättes teckna kontrakt med det bevakningsföretag som Nordstans Samfällighetsförening rekommenderar.

## 18. Säkerhet brand, inbrott och skydd

Hyresgästen vidtar de erforderliga åtgärder som behövs för att nå rätt säkerhet beträffande brand, inbrott, personskydd o s v.

## 19. Skyltar

Upplysta skyltar ska försörjas med el från Hyresgästens elabonnemang. Elmatade skyltar skall vara kopplade till central avstängning. Skyltar skall vara enligt bilaga 5.

## 20. El

Tillgänglig elmatning till lokalen är 20 ampere. Vid behov av utökad elmatning till lokalen får sådan tillföras lokalen endast om Hyresvärden lämnar skriftligt tillstånd härtill. Erhåller Hyresgästen tillstånd till utökad elmatning skall denne ombesörja och bekosta samtliga erforderliga åtgärder.

## 21. Registreringsbevis

Hyresgästen är skyldig att snarast meddela Hyresvärden alla till Bolagsverket anmälda förändringar avseende ändrad firma eller firmateckningsrätt för Hyresgästen.

Meddelandet skall ske skriftligen genom att Hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till Hyresvärden där förändringarna framgår.

## 22. Förändringar i Nordstan

Om Nordstans Samfällighetsförening tar ett beslut att skapa ett övre plan i stadsdelen med sammanbindning av de olika huskropparna genom balkonger och rulltrappor kan detta påverka Hyresgästen. Vid uppförande av balkonger längs fasaden på fastigheten Nordstan 8:30, kan detta arbete även medföra ändringar/demontering av fasadskyltarna m m för befintliga butiker. Hyresgästen avstår med bindande verkan från rätt till ersättning för eventuella kostnader, annat ersättningsanspråk eller påföljd av vad slag det vara må till följd härav.

## 23. Ombyggnad av lokal

Hyresgästen kommer bygga om delar av lokalen. Vid detta hyreskontrakts tecknade är utseende och omfattning av ombyggnaden ej helt beslutad och klarlagd.

Innan Hyresgästen kommer tillträda lokalen kommer Hyresvärden utföra en del arbeten i lokalen. Alla Hyresvärdens arbete kommer inte kunna garanteras vara helt färdiga vid Hyresgästens tillträde till lokalen med hänsyn till osäkerhet leverans av material och installationer samt befintlig hyresgästs utflyttning av lokalen. Hyresgästen är införstådd med att Hyresgästens arbete kommer behöva utföras parallellt med en del av Hyresvärdens arbete exempelvis ventilation, brandlarm och sprinkler mm. Ovanstående skall inte påverka övriga villkor i detta hyreskontrakt.

Hyresvärd utför följande arbeten i lokalen:

- Riva allt befintligt u-tak
- Bygga nya väggar (reglar, plyfa, gips samt vid behov isolering) för 4 besöksrum och ombyggnad bef personalutrymme enl revidering planlösning enl bilaga i mail 2022-10-25 "Legehuset Nordstan – Ny markandastrategi & Identitet 2022-10-25" inkl tomrör och tomma uttag i nya väggar och vid behov i befintliga väggar för kraft och belysning. Hyresgästens specificerar på ritning exakt placering.
- 3 mindre besöksrum utförs ej med vägg mot korridor.
- I befintligt wc utförs ej några åtgärder.
- Håltagning i bjälklag för avlopp till 1 st handfat i 2 undersökningsrum samt ändringar 1 st personalrum. Exakt placering i samråd med Hyresgästen och med hänsyn till vvs och konstruktiva förutsättningar.
- Montera 2 st nya omålade innerdörrar (massiva slagdörrar) till 1 besöksrum samt personalrum. Om möjligt återanvänds bef dörr till 1 st av dessa rum.
- Flytta bef tak-kylare och anpassa ny placering mtp ny planlösning.
- Befintligt vatten och avlopp i offentlig del i befintlig lokal rivs samt nya anslutningspunkter vatten och avlopp för nya installationer i 2 st besöksrum och 1 st personalrum. Exakt

placering i samråd med Hyresgästen och med hänsyn till vvs och konstruktiva förutsättningar.

- Ventilationsarbeten inkl rivning all befintlig kanaldragning samt ny kanaldragning och nya don samt ljuddämpare inkl isolering mtp ny planlösning. Överluft kommer att finnas.
- Befintlig sprinkler och brandlarm rivs i offentlig del i befintlig lokal och ny dragning och montering samt anpassning med hänsyn till ny planlösningen.
- Styr anpassning vid behov.

Hyresgästen utför följande arbeten i lokalen:

- Alla ytskikt (inkl kakel/klinker), rivning (och spackling vid behov) bef golv/golvbeläggning samt ny golvbeläggning, målning väggar, dörrar och nytt u-tak. Obs åtkomst vissa installationer över u-tak måste beaktas och lösas. Detta kan ske genom nedpendlat löst u-tak alt fast tak med installationsluckor.
- Montering gardin som avskiljning i 3 st mindre besöksrum mot korridor.
- Inredning som fast och lösa skåp, väggbeklädnader. möbler mm.
- Inv glaparti.
- Porslin/blandare som wc, handfat mm.
- Sakvaror.
- Anpassning ev ny el i tak mtp ny kraft och belysning.
- All el dvs elarbeten, kablage i nya tomrör och uttag, strömbrytare, eluttag mm samt ny belysning.
- Alla övriga arbeten och material som ej är specificerat i Hyresvärdens arbete.

Hyresvärden och Hyresgästens ombyggnad måste följa de regler och riktlinjer som finns i fastigheten och Nordstan med hänsyn till övriga hyresgästers verksamhet bland annat hotell, kontor mm.

Hyresgästen ersätter Hyresvärden för dessa arbeten i lokalen med ett belopp motsvarande 150.000 kr ex moms. Beloppet skall vara Hyresvärden tillhanda innan tillträdesdagen dvs 2023-03-01. Är beloppet inkl hyra ej inbetalt till Hyresvärden innan 2023-03-01 nekas tillträde till lokalen.

## 24. Säkerhet

Under perioden 2023-03-01 --- 2026-02-28 lämnar Hyresgästen bankgaranti till Hyresvärden motsvarande 6 månaders hyra dvs 408.800:- inkl moms. Bankgarantin skall vara Hyresvärden tillhanda senast 2023-02-01.

Göteborg 2022-

F O NORDSTADEN AB  
GA NORDSTADEN AB

Johanneshov 2022-

Legehuset Sverige AB

.....

.....

### OBJEKT 3 – NORDSTAN SKYLTL- OCH FASADPROGRAM MOT GÅGATOR SAMORDNING OCH PROFILERING

I samband med ombyggnad av fasader mot gågator har ett nytt skyltprogram tagits fram.

Syftet med skylt- och fasadprogrammet är att skapa en för ögat mindre ansträngande miljö att vistas i, vilket skapar mer trivsel åt alla.

Målsättningen är att butikerna skall kännas öppna och välkomnande. En renare och slätare fasad med mindre och färre skyltar syftar till att förhindra "inflation" i antal och storlek. Detta gör också att butikerna bättre kan kommunicera utbud och innehåll, vilket innebär att kunderna lättare kan hitta varor och söka tjänster.

#### Generella regler för skyltning

Blinkande ljus (reklam) tillåts ej.

Rörlig/roterande reklam tillåts ej.

Företags- eller produktreklam, som inte har direkt anknytning till butik eller tjänsteföretag, tillåts ej med undantag av samlingsskyltar. (D v s skyltar som placeras på annan plats än där verksamheten sker.) För denna typ av skylt krävs fastighetsförvaltarens tillstånd.

Fasadbelysning tillåts ej.

Störande ljud tillåts ej.

#### Zonindelning

Skyltning uppdelas i 3 zoner (se bil. 1).

**Zon 1** Alla ytor (golv, väggar, tak) på och utanför utsida fasadglas och profiler.

**Ingen reklam/information eller liknande får förekomma.**

Hit räknas t ex: skyltar och golvställ eller liknande anordningar, ljusreklam via t ex strålkastare, reklam på golv, flaggor.

**Zon 2** Fäst på insida glas (i lokalen) – Alternativt placeras dessa skyltar/dekaler i zon 3.

**Informationsskyltar (Mindre än A5-format) Alltså ingen reklam.**

Skylt/dekal utförs diskret på insida glas, typ folie direkt på glas.

Denna information bör även gå att läsa när butiken är öppen.

- Öppettider, telefonnummer m.m. Alla rekommenderas att ha detta.
- Dekaler gällande typ av glas, övervakning/bevakningsbolag/rånskydd, betalkort, TV-övervakning, taxfree, nödutgångar (A4) in/ut m m tillåts i begränsad omfattning.
- Glasmarkering utföres där den behövs av säkerhetsskäl och skall vara utförd enligt bilaga 1. Vid annan utformning krävs fastighetsförvaltarens tillstånd.

### **Temporär information**

Information i A4-format som är temporär/kortvarig (mindre än en vecka) kan accepteras.

### **Zon 3 Accentväggar – sidoväggar**

Accentväggar i kulör enligt butikskoncept ger butiksskylten en inramning och definierar skyltzone, det är därför eftersträvarsvärt att väggytan syns tydligt och därför hålls fri från stora bilder och affischer.

#### **Skyltar**

Hängande eller stående inne i lokalen.

Upplysta skyltar skall matas via Hyresgästens elabonnemang.  
El-matade neonskyltar skall vara kopplade till central avstängning.  
(För ytterligare information kontaktas fastighetsförvaltaren.)

Butiksskylt placeras och utformas enligt bilaga 1.

Rekommenderad övrig skyltning är vepor som hängs i inredning eller undertak, alternativt flyttbara skärmar.

Hit räknas t ex prisinformation, menyer kampanjskyltning m.m.

### **Kontorsentréer och andra entréer**

Skyltas med gatunummer läsbara på avstånd

Montage av porttelefon/kortläsare eller dyl. får inte ske förrän fastighetsförvaltaren givit sitt tillstånd.

### **Flaggskyltar/"flaggor"**

För denna typ av skylt krävs särskilt tillstånd av fastighetsförvaltaren som samarbetar med Nordstans Marknadsledning. Tillstånd söks hos fastighetsförvaltaren och kommer endast att ges i undantagsfall för speciella verksamheter.

### **Direktförsäljning mot gågata**

Samtliga försäljningsdiskar och dylikt skall vara indragna minst en meter från fasad.

### **Gardiner, persienner och annan igsättning**


Igsättning är i princip ej tillåtet. Tillstånd kan ges vid sådan verksamhet som kräver insynsskydd. Tillstånd söks hos fastighetsförvaltaren.

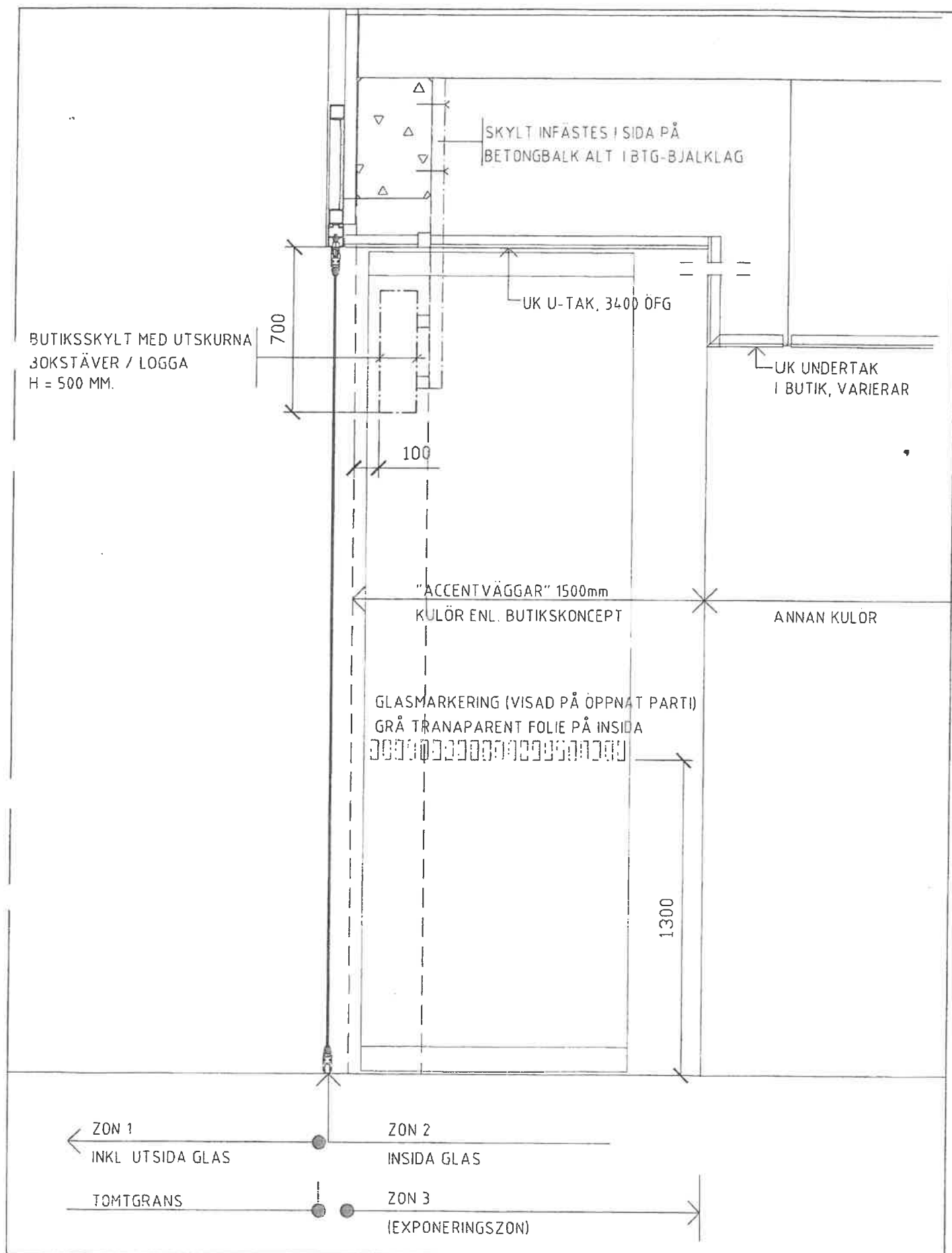
**Täta rulljalousier** är inte tillåtet (transparenta rulljalousier med underkant 3400 mm över golv kan godkännas av fastighetsförvaltaren i speciella fall).

Under en övergångsperiod gäller tidigare godkännande.

Göteborg 2004-08-30

F O PETERSON & SÖNER BYGGNADS AB

  
Ulf Jägheden  
Fastighetsförvaltare





## NORDSTANS AFFÄRSCENTRUMBILAGA

### 1. Medlemskap i Nordstans Företagareförening

Hyresgästen skall vara medlem i Nordstans Företagareförening, och inhämta kunskap om Nordstans varumärke.

Vid eventuell överlåtelse av verksamhet skall hyresgästen ansvara för att medlemskapet fullföljs och avgifterna betalas.

### 2. Öppettider

Hyresgästen förbinder sig att följa de minimiöppettider (se [www.nordstan.se](http://www.nordstan.se)) vilka beslutas av Nordstans Marknadsledning efter samråd med Nordstans Företagareförening. Om hyresgäst inte följer beslut om öppettid utgår ett vite för varje dag på 3 000 kr att erläggas till berörd fastighetsägare.

### 3. Nordstans skyltprogram

Hyresgästen förbinder sig att följa för Nordstan uppgjort skyltprogram.

### 4. Överlåtelse och uthyrning i andra hand

Hyresrätten må överlåtas efter skriftligt godkännande från hyresvärden till den som förvärvar hyresgästens rörelse i avsikt att fortsätta verksamheten och som hyresvärden skäligen kan godkänna med hänsyn till vederbörandes branschkunskande och ekonomiska ställning, förväntad omsättning samt rörelsens avsedda sortiment och inriktning. Om skäl föreligger, äger hyresvärden som villkor för överlåtelse begära kompletterande säkerhet.

Hyresgästen äger icke utan hyresvärdens skriftliga tillstånd hyra ut de förhyrda lokalerna i andra hand helt eller delvis och ej heller låta sig ersättas av annan person eller firma.

Hyresgästen förbinder sig vidare att inte utan motsvarande tillstånd medge annan att driva någon form av rörelse i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger icke utan hyresvärdens skriftliga samtycke pantsätta eller upplåta nyttjanderätten enligt detta avtal.

### 5. Hyresgästens affärnamn och adress

Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i de förhyrda lokalerna under namn, som angivits å hyresavtalets sid 1 (under rubrik "lokalens skick och användning") och att inte ändra detta utan hyresvärdens medgivande.

### 6. Verksamhetens omfattning

Fr o m butikens öppnande skall de förhyrda lokalerna permanent hållas i ett för effektiv och normal drift lämpat skick. Det gäller följaktligen att från denna dag under hela hyrestiden hålla en komplett och tillräcklig varusortering och tillräckligt stor personalstyrka för en ändamålsenlig betjäning av kundkretsen samt att hålla lokalerna inredda och utrustade på ett ändamålsenligt och tilltalande sätt.

Lokalerna skall hållas upplysta och öppna för försäljning under de tolv månaderna av varje hyresår och under sådana öppethållandedagar och tider, som fastställts i enlighet med punkt 2 ovan.

Samtliga ytor i butiken skall utnyttjas för försäljningsverksamhet utom sådana ytor, som rimligen kan anses nödvändiga för lager- och kontorsutrymmen.

### **7. Varusortiment**

Hyresgästen förbinder sig att icke utan hyresvärdens tillstånd saluföra varor, som avviker från butikens inriktning på varusortiment, sådant det angivits på sidan 1 i hyresavtalet.

### **8. Betalmedel**

Hyresgästen skall ha betalterminal, vara ansluten till Nordstans presentkort samt acceptera Euro som betalmedel.

### **9. Hyresgästens inredning och fasad**

Hyresgästens hela fasadyta mot gata samt all inredning och utrustning skall beträffande standard och utseende godkännas av hyresvärden. Byggnation under affärstid skall godkännas av Nordstans Samfällighetsförening.

### **10. Spel**

Spelverksamhet i form av mekaniska och elektroniska spelautomater får inte förekomma i lokalen.

### **11. Ljud- och högtalaranläggning**

Utan hyresvärdens godkännande får inte ljud- och högtalaranläggning eller liknande användas på så sätt att musik eller tal tränger ut på allmänna eller gemensamma platser, torg och gator eller så att andra hyresgäster störs.

### **12. Varumottagning**

Om skada inträffar på lastkaj, portar och/eller annan fastighetsdel orsakad av lastmottagande eller lastavgivande hyresgäst och om denne inte utan dröjsmål reparerar uppkommen skada äger hyresvärden rätt att utkräva ersättning härför av hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att följa hyresvärdens anvisning om plats för varumottagning och även i övrigt respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser samt att tillse att de respekteras av hyresgästens anställda och leverantörer.

### **13. Statistikuppgifter**

Hyresgästen förbinder sig att till hyresvärden lämna månadsvis uppgift om omsättning (inklusive mervärdesskatt) för verksamhet i förhyrd lokal. Denna uppgift skall lämnas månadsvis senast den 10:e i efterföljande kalendermånad. Det åligger därefter hyresvärden att senast 14 dagar efter det att uppgift från samtliga hyresgäster inkommit att sammanställa dessa i en statistikredovisning vilken därefter snarast översändes till hyresgästerna.

Årsomsättning skall årligen vidimeras av företagets revisor.

Hyresvärden skall behandla inkomna uppgifter konfidentiellt samt framställa och presentera statistikredovisningen på ett sådant sätt att enskild verksamhets omsättning ej framgår.

### **14. Nattstängning**

Nordstans Samfällighetsförening kan vid ett enigt beslut öka stängningen av Nordstan under natten. Mot denna bakgrund förbinder sig hyresgästen att acceptera de begränsningar, som kan beslutas av Nordstans Samfällighetsförening i denna fråga.

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 4323100-21921	Fastighetsbeteckning: Nordstaden 8:30															
<b>Hyresvärd</b>	Namn: F O Nordstaden AB, GA Nordstaden AB 556832-0302	Personnr/orgnr: 556832-0351															
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Legehuset Sverige AB	Personnr/orgnr: 559250-0929															
<b>Klausul</b>	<p>Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> övriga plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> deponiavfall, utsorterat</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> packemballage, krymp&amp;sträckfilm</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input checked="" type="checkbox"/> lysrör	<input checked="" type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input checked="" type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning	<input checked="" type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input checked="" type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> övriga plastförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> tidningspapper	<input checked="" type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> deponiavfall, utsorterat	<input checked="" type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> packemballage, krymp&sträckfilm
<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input checked="" type="checkbox"/> lysrör	<input checked="" type="checkbox"/> hårda plastförpackningar															
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input checked="" type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning															
<input checked="" type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input checked="" type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> övriga plastförpackningar															
<input checked="" type="checkbox"/> tidningspapper	<input checked="" type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> deponiavfall, utsorterat															
<input checked="" type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> packemballage, krymp&sträckfilm															
<b>Särskilda bestämmelser</b>	<p>I fastigheten finns rum för återvinning och sopcontainer. Hyresgästen svarar själv för och bekostar uppsamling, sortering, lagring och transport till rum för återvinning och sopcontainer för ovan markerade avfallsfraktioner. För övriga ej markerade avfallsfraktioner gäller 1:a stycket i rutan för klausul.</p> <p>All hantering av riskavfall/ farligt avfall, ( med undantag av lampor, lysrör och batterier) elektronikavfall, grovsopor m.m. ansvarar Hyresgästen för.</p> <p>Riskavfall, grovsopor m.m. får ej lämnas i fastighetens utrymmen eller i lastgatan med lastkajer.</p>																
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: Göteborg 2022  Hyresvärdens namn: F O Nordstaden AB 556832-0351 GA Nordstaden AB 556832-0302  Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  Namnförtydligande: Jonas Steen                      Margareta Olofsson	Ort/datum: Johanneshov 2022  Hyresgästens namn: Legehuset Sverige AB 559250-0929  Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt  Namnförtydligande:															

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: <b>4323100-21921</b>		Fastighetsbeteckning: <b>Nordstaden 8:30</b>	
<b>Hyresvärd</b>	Namn: <b>F O Nordstaden AB, GA Nordstaden AB 556832-0302</b>			Personnr/orgnr: <b>556832-0351</b>
<b>Hyresgäst</b>	Namn: <b>Legehuset Sverige AB</b>			Personnr/orgnr: <b>559250-0929</b>
<b>Klausul</b>	<p>Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning. Om så erfordras.</p> <p>Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.</p> <p>Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.</p> <p>Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.</p> <p>Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p>Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.</p>			
<b>Särskilda bestämmelser</b>	<p>Vid avflyttning skall det åvila Hyresgästen att undersöka förekomst av miljö- och/eller hälsofarliga ämnen som är en följd av verksamhet som har bedrivits eller bedrivs av Hyresgästen.</p> <p>Om förekomst kan konstateras under hyresförhållandet eller därefter åvilar det Hyresgästen att företa erforderlig undersökning. Erforderlig sanering eller efterbehandlingsåtgärder skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen efter samråd med Hyresvärden.</p> <p>För de fall Hyresgästen under hyresförhållandet vid avflyttning eller senare, vidtar efterbehandlingsåtgärder på fastigheten eller i lokalen till följd av verksamhet som bedrivs eller har bedrivits av Hyresgästen förbinder sig denne att inte rikta krav av vad slag det må vara på grund av dessa åtgärder.</p>			
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: <b>Göteborg 2022</b>		Ort/datum: <b>Johanneshov 2022</b>	
	Hyresvärdens namn: <b>F O Nordstaden AB 556832-0351</b> <b>GA Nordstaden AB 556832-0302</b>		Hyresgästens namn: <b>Legehuset Sverige AB 559250-0929</b>	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <b>Jonas Steen</b> <b>Margareta Olofsson</b>		Namnförtydligande:	