

Datum 2025-06-30	Kontraktsnummer 50100107
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

Örebroporten Fastigheter AB Box 335 20, 701 35 Örebro	Org-/Personnr 556167-8276
--	------------------------------

Hyresgäst(er)

Örebro Läns Flygplats AB Flygfältsvägen 10, 705 94 Örebro		Org-/Personnr 556241-6353
E-postadress	Telefonnummer	
		Org-/Personnr
E-postadress	Telefonnummer	

Hyresobjektets adress

Gata Flygfältsvägen 10	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Örebro	Fastighetsbeteckning Råberga 5:20	
Aviseringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till		
<input checked="" type="checkbox"/> Passagerarterminal/Flygtorn		
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr	

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i		
<input type="checkbox"/> befintligt skick.	Bilaga nr	
<input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	1, 8	
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr	

Hyresobjektets omfattning

<input checked="" type="checkbox"/> Enligt följande									
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta	
								Kontorsyta	
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Tillbyggd 3417 kvm Befintlig 2785 kvm		Lageryta		6202	
						Övrig yta 6202			
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.									
<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).									Bilaga nr 1A

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsyta ca 40 000 kvm se ritning 1B

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den	till och med den 25 år
Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 12 månad(er) före hyrestidens utgång.	
Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med	<input checked="" type="checkbox"/> 10 år <input type="checkbox"/> månad(er)

Hyra

Bilaga 5	kr per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exklusive nedan markerade tillägg.
----------	---------------------	-------------------------------------	---

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	<input type="checkbox"/> kalendermånads början	<input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början
genom insättning på		
<input type="checkbox"/> plusgiro nr	<input checked="" type="checkbox"/> bankgiro nr 5891-4383	
Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.		

Indexjustering av hyran

<input checked="" type="checkbox"/> Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år)	Bilaga nr 2
---	----------------

Fastighetsskatt

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> Ersätts av hyresgästen enligt bilaga	Bilaga nr 3
--	--	----------------

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
<input checked="" type="checkbox"/> el	<input checked="" type="checkbox"/> VA	<input checked="" type="checkbox"/> värme	<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> kyla	<input checked="" type="checkbox"/> ventilation
Betalning					
	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr	
EI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	
Värme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Ventilation	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.
--

Bortforsling av avfall

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör _____ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till _____ kronor per år.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.	Bilaga nr

Trappstädning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
--	---	--	-----------

Snöröjning och sandning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
--	---	--	-----------

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör 100 procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

☐ För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande i såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) i ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

☒ Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr
4, 5

Myndighetskrav

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 4
Äsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 4

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämrats.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 4

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr
Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden	

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.
--

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

☐ borgen ställd av

☐ bankgaranti intill ett belopp om

☐ annan säkerhet i form av

Bilaga nr

☐ deposition med ett belopp om

insatt på bankkonto nr

Om hyresgästen inte har ställt ovan angiven säkerhet för sina förpliktelser senast vid ovan angiven tidpunkt, äger hyresvärden ensidigt avgöra huruvida hyresavtalet då fortfarande skall vara giltigt eller inte.

Behandling av personuppgifter

☐ Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr

Särskilda bestämmelser

Bilagor:

1A Ritningar/skisser

1B Markritning

2 Index

3 Fastighetsskatt

4 Gränsdragningslista

5 Särskilda bestämmelser

6 Projektgenomförande

7 Miljöklausul

8 Lokalprogram

9 Tillträdeshandling

Bilaga nr

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal avseende samma hyresobjekt fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd Örebroporten Fastigheter AB	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Smedberg
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Jeanette Berggren / David Nordvall	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

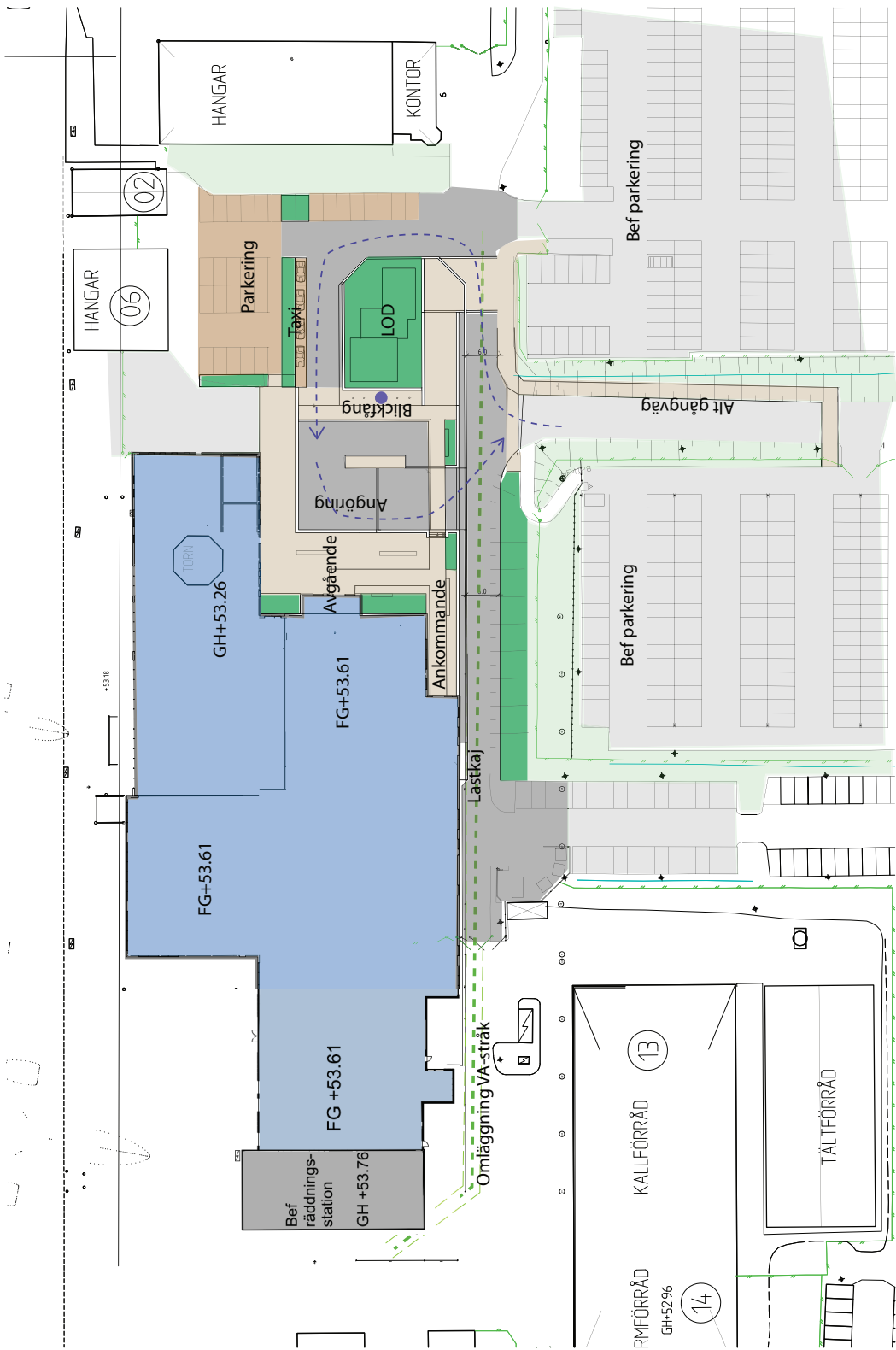
Överenskommelse om avflyttning

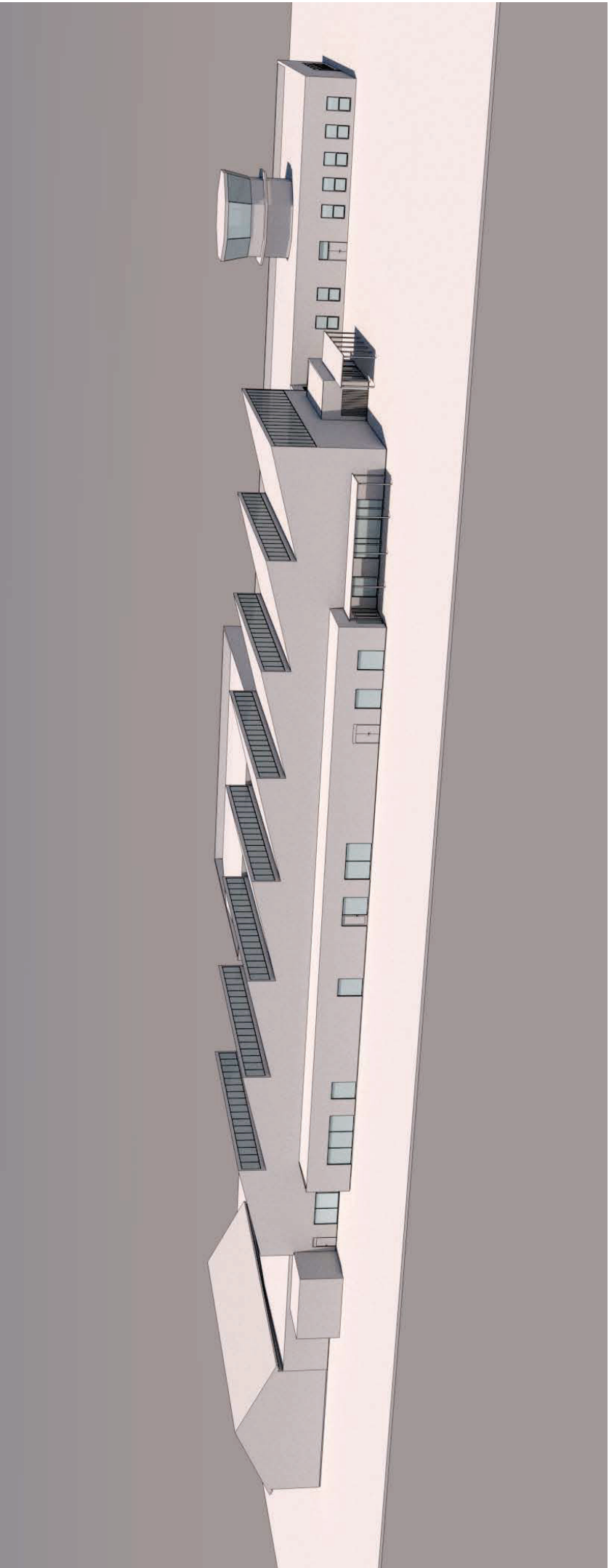
Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den _____ och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m. _____		
Frånträdande hyresgäst		Frånträdande hyresgäst
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)
Ny hyresgäst Namn _____ Org-/Personnr _____		
Gatadress _____ Postnr _____		Postort
E-postadress _____		Telefonnr _____
Aviseringsadress _____		
Underskrift _____		Underskrift _____
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärden godkänner överlåtelsen		
Ort och datum		Hyresvärd
		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

- KÖRYTA
- GÅNGYTA
- GRÖNYTA
- PARKERING

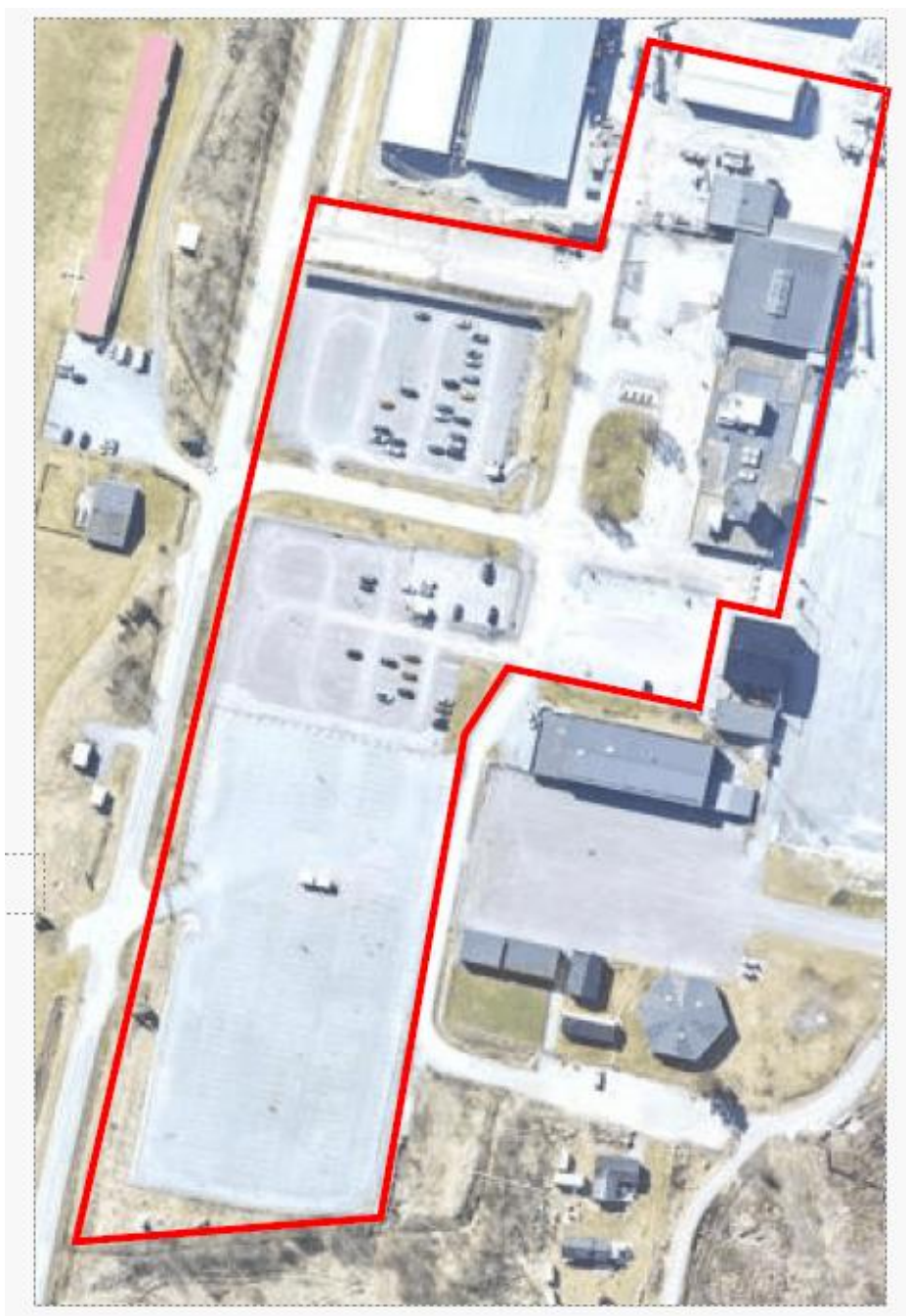




Perspektiv



Målet är att skapa en effektiv och rationell volym som bjuder på en iögonfallande och tydlig gestalt samtidigt som vi hanterar det mer "människonära" mötet runt entrépunkter på ett vänligt och värdigt sätt.



INDEXKLAUSUL

Kontrakt nr 50100107

Bilaga nr 2

Hyresvärd

Hyresgäst

Örebroporten Fastigheter AB
Box 33520
701 35 ÖREBRO

Örebro Läns Flygplats AB
Flygfältsvägen 10
705 94 ÖREBRO

Klausul

100 % av det i kontraktet angivna hyresbeloppet **se bilaga 9 tillträdeshandling**. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår tillägg utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran anses vara anpassad till indextalet för **oktober månad 2025**. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg till bashyran utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Vid beräkning av indexenheter skall hela tal beaktas och omräkning skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning göres till närmaste heltal. Tillägget avrundas på samma sätt till heltal kronor. Hyresbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än föregående års hyra. Hyresändringen sker alltid from den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Örebroporten Fastigheter AB

Örebro Läns Flygplats AB

2025-

2025-

Namnteckning

Namnteckning

Jeanette Berggren/David Nordvall

Mikael Smedberg

Datum 2025-06-30	Kontraksnummer 50100107
Bilagenummer 3	Darienummer

Fastighet

Råberga 5:20

Hyresvärd

Örebroporten Fastigheter AB
Box 335 20, 701 35 Örebro

Hyresgäst

Örebro Läns Flygplats AB
Flygfältsvägen 10, 705 94 Örebro

Upplysningar

Hyresvärden har rätt att justera ersättningen för fastighetsskatt när hyrestiden är bestämd till minst tre år (se 12 kap. 19 § jordbalken).

Ersättning för fastighetsskatt

Om de delar av fastigheten som utgörs av lokaler är eller blir skattepliktiga för fastighetsskatt ska hyresgästen erlagga ersättning härför till hyresvärden enligt följande:

☒ Hyresgästen ska utöver hyra årligen erlagga ersättning till hyresvärden för hyresobjektets andel av vid var tid utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresobjektets andel är 100 procent. Ersättningen för fastighetsskatt vid hyresavtalets undertecknande är 0 kr per år.

☐ Fastighetsskatten belöpande på hyresobjektet ingår i hyran. Hyresobjektets andel av fastighetsskatten vid hyresavtalets undertecknande är procent motsvarande kr per år.

Om fastighetsskatten på de delar av fastigheten som utgörs av lokaler ökar innebärande att hyresobjektets andel av fastighetsskatten överstiger det belopp som ingår i hyran ska hyresgästen erlagga ersättning till hyresvärden för den överskjutande delen.

Om fastighetsskatten minskar eller upphör innebärande att den på hyresobjektet belöpande andelen av fastighetsskatten understiger det belopp som ingår i hyran ska hyran likväl utgå enligt avtalet utan någon justering.

Beräkning av andel

Hyresobjektets andel av fastighetsskatten enligt ovan ska vara oförändrad under hyrestiden och har beräknats enligt följande:

☐ Hyresobjektets totala yta i förhållande till den totala uthyrningsbara lokalytan i fastigheten.

☐ Hyresbeloppet i förhållande till de sammanlagda lokalhyresbeloppen i fastigheten.

☐ Enligt vad som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Saknas uppgift om beräkning av andel medför detta inte att denna överenskommelse är ogiltig.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd Örebroporten Fastigheter AB	Hyresgäst Örebro Läns Flygplats AB
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Jeanette Berggren/David Nordvall	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Smedberg

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Hyresobjekt:	
Fastighetsbeteckning:	Råberga 1:20
Adress:	Flygfältsvägen 10
Kontraktsnr/hyresgäst:	50100107 Örebro Läns Flygplats
Datum:	2025-07-04

Gränsdragningslistan förtydligar vilka delar/funktioner som parterna ansvarar för. Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller reinvesteringsansvar gäller följande: Hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. Detta innebär att Hyresgästen ansvarar för allt denne anskaffar för sin verksamhet och/eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen, om den hade införskaffats av Fastighetsägaren, hade varit att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ansvarar för all sin lösa egendom.

Om- och tillbyggnationer samt kompletteringar eller förändringar av delar/funktioner som Fastighetsägaren äger och ansvarar för (t.ex. teknisk utrustning, nyckel-/passersystem, ändrad planlösning m.m.) utföres mot hyra/hyrestillägg efter skriftlig uppgörelse mellan parterna.

Vid ändrings-, installations- eller inredningsarbeten etc. som utförs av Hyresgästen och som har påverkan på delar/funktioner som Fastighetsägaren ansvarar för, krävs alltid skriftligt tillstånd från Fastighetsägaren innan genomförande.

Lokalvård - Hyresgästen ansvarar för att väl vårda och renhålla lokalen.

Skadegörelse - Hyresgästen ansvarar för och står kostnaderna för skador och/eller brister som uppstått på Hyresobjektet och/eller Fastigheten, till följd av den verksamhet som Hyresgästen bedriver. I de fall Hyresgästen har ansvaret för skötsel är bristande skötsel att likställas med skadegörelse.

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) - Hyresgästen och Hyresvärden ansvarar båda för att arbeta förebyggande med brandskyddet enligt LSO 2003:778 (lagen om skydd mot olyckor).

Hyresgästen ansvarar för att på nedan angivna delar skyndsamt rapportera fel och brister till Hyresvärden.

Definitioner:

TILLSYN:	Observation/funktionskontroll av del/utrustning. Upptäckta avvikelser/fel/brister felanmäls eller avhjälps genom SKÖTSEL eller AVHJÄLPANDE UH. För besiktningspliktiga komponenter omfattar tillsynsansvaret även besiktning. HG ansvarar alltid för åtgärd av besiktningsanmärkning förorsakade av denne.
SKÖTSEL:	Upprätthållande av funktion av del/utrustning - genom justering, rengöring, påfyllning, tömning, etc. Kan uppfyllas genom skötsel-/serviceavtal mot tredje part.
AVHJÄLPANDE UNDERHÅLL:	Återställande (reparation eller utbyte) av del/funktion - efter att denna ej längre kan eller bedöms kunna upprätthållas genom SKÖTSEL.
PLANERAT UNDERHÅLL:	Underhåll/reinvestering som syftar till att upprätthålla, återställa eller förnya del/funktion - och som är planerade till tid, art och omfattning.
FÖRTYDLIGANDE:	Förtydligande kommentarer avseende parternas ansvar.

HG = Hyresgäst
HV = Hyresvärd

	Drift				Underhåll				Förtydligande
	Tillsyn		Skötsel		Avhj. UH		Planerat UH		
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Utemiljö									
Vegetationsytor <small>T.ex gräsytor, träd, buskar och planteringar.</small>	X		X		X		X		
Markbeläggningar <small>T.ex vägar, uteplatser och andra ytor belagda med sten/igrus, betongplattor, asfalt eller trä etc.</small>	X		X		X		X		
Fast utrustning på tomtmark <small>T.ex fast monterade: inhägnader, grindar, bänkar, papperskorgar, askkoppar</small>	X		X		X		X		HG/HV ansvarar för tömning av papperskorgar/askkoppar. HG ansvarar för verksamhetsanpassad skyltning.
Fast utrustning på tomtmark <small>T.ex fast monterade: flaggstänger inklusive beslag och linor, linjemarkeringar, parkeringsräckan</small>		X		X		X		X	
Utrymmen för avfallshantering (miljöstationer) <small>för hushållssopor, grovsopor och återvinningsprodukter.</small>		X		X		X		X	HG/HV ansvarar för renhållning, abonnemang, tömning, fraktioner.
Verksamhetsspecifik utrustning på tomtmark <small>T.ex skyltar</small>		X		X		X		X	
Byggnad utvändigt									
Yttertak med tillhörande installationer	X		X		X		X		
Fasadytor med tillhörande installationer (gäller ej solavskärmning)	X		X		X		X		
Fönster, fönsterdörrar och övriga glasytor i fasad	X		X		X		X		HG svarar för fönsterputsning in och utvändigt.
Klimatskydd <small>Inklusive motorer och styrutrustning.</small>		X		X		X		X	HG ansvarar för invändig och utvändigt solavskärmning
Utvändig solavskärmning <small>Inklusive motorer och styrutrustning.</small>		X		X		X		X	
Entrépartier och övriga dörrar i fasad <small>inkl. dörrbeslagning och ev. dörrautomatik</small>	X		X		X		X		
Portar <small>T.ex manuell-/maskindrivna garageportar och industriportar inklusive gångdörrar.</small>		X		X		X	X		
Entrétrappor/-ramper <small>inkl. skrapgaller.</small>	X		X		X		X		HG ansvarar för renhållning.
Verksamhetsspecifik utrustning - Byggnad utvändigt <small>T.ex. Verksamhetsskyltning</small>		X		X		X		X	
Byggnad invändigt									
Skyddsrum (inkl utrustning)	X		X		X		X		HG svarar för återställande av brist/skada förorsakad av densamme.
Innerväggar		X		X		X	X		
Invändiga glaspartier		X		X		X	X		
Golvbeläggningar		X		X		X	X		HG ansvarar även för utökad golvvård. Frekvens och utförande skall utföras enligt tillverkarens anvisning.
Undertak		X		X		X	X		
Dörrar i lokalens skal-/indragna skalskyddsgräns <small>Inklusive dörrbeslag och ev. dörrautomatik</small>	X		X		X		X		
Dörrar inom lokalen med dörrautomatik <small>Inklusive dörrbeslag</small>	X		X		X		X		
Dörrar inom lokalen utan dörrautomatik <small>Inklusive dörrbeslag</small>		X		X		X	X		
Branddörrar och brandavskiljande partier <small>Inklusive dörrbeslag och ev. dörrautomatik</small>	X		X		X		X		
Inredning storkök		X		X		X		X	
Storköksutrustning FAST ANSLUTEN (el och/eller vatten)		X		X		X		X	
Storköksutrustning LÖS		X		X		X		X	
Ljudabsorbenter - fast monterade		X		X		X		X	
WC/RWC <small>inkl toalettstol, tvättställ (inkl blandare och vattenlås), rwc-utrustning, speglar, elektrisk handtork, klädhållare, pappers-/sanitetshållare, fast tvåldispenser.</small>		X		X	X		X		HG ansvarar för åtgärd vid avloppsstopp förorsakad av denne. HG ansvarar för duschstång/-vägg/-draperi
Städförråd <small>inkl utslagsback, blandare, hyllor</small>		X		X	X		X		HG ansvarar för tillsyn och skötsel av vattenlås.
Verksamhetsspecifik utrustning Byggnad invändigt <small>T.ex. bagagehanteringsutrustning, röntgenutrustning, metalldetektorer</small>		X		X		X		X	

	Drift				Underhåll				Anmärkning
	Tillsyn		Skötsel		Avhj. UH		Planerat UH		
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
VA-,VVS-, Kyl-, Processmediesystem									
VA-, Fjärrvärme-, Fjärrkylennät i mark	X		X		X		X		
Tappvattensystem i byggnad	X		X		X		X		
Avloppssystem i byggnad <small>t.ex avloppsledningar, pumpar, givare och vattenlås</small>	X		X		X		X		HG ansvarar för tillsyn och skötsel av vattenlås.
Kylsystem i byggnad <small>T ex kylbatter, givare/mätare, fläktluftkylare samt övrig utrustning för komfortkyla. Avser ej portabla kylenheter</small>	X		X		X		X		
Verksamhetsspecifikt kylsystem		X		X		X		X	
Värmesystem i byggnad <small>t.ex radiatorer, konvektorer, fläktluftvärmare samt övrig utrustning för lokaluppvärmning. Avser ej portabla värmekällor</small>	X		X		X		X		
Luftbehandlingssystem <small>t.ex enhetsaggregat och luftdon med tillhörande filter. Disk-/flätkåpor.</small>	X		X		X		X		HG ansvarar för renhållning av luftdon, minst 1 ggr/år. HG ansvarar för rengöring/sotning av spis-/fläkt-/kåpor/imkanal. HG ansvarar för hantering av kompletterande fettreducering (t.ex ozon, uv, biokemiska medel).
Verksamhetsspecifikt luftbehandling <small>t.ex punktsug, dragskåp, utrustning för kompletterande fettreducering.</small>									Ansvaret fördelas senare
Brandsläckningssystem i byggnad <small>t.ex vattensprinklersystem, brandsläckssystem i flätkåpa, fasta brandposter, vattendimsystem</small>		X		X		X		X	HG ansvarar för handbrandsläckare.
Verksamhetsspecifikt brandsläckningssystem i byggnad <small>t.ex Gasläcksystem</small>		X		X		X		X	
Oljeavskiljare									HG ansvarar för tömning. Ansvaret fördelas senare
Fettavskiljare									HG ansvarar för tömning Ansvaret fördelas senare
Elsystem									
Eldistributionssystem <small>t.ex ställverk, reläskydd, transformatorer och ledningsnät.</small>	X		X		X		X		
Belysningsystem <small>t.ex allmänbelysningsarmaturer och styrsystem för belysning (ej arbetsplatsbelysning/miljöbelysning).</small>		X		X	X		X		HG ansvarar för utbyte av ljuskällor och säkringar i allmänbelysning. HG ansvarar för arbetsplats-/miljöbelysningsarmatur.
Fasadbelysning/utebelysning	X		X		X		X		HG ansvarar för egen skyttbelysning.
Motorvärmarruttag		X		X		X		X	
Elbilsladdare		X		X		X		X	
Motordriven reservkraft		X		X		X		X	
Verksamhetsspecifikt elsystem <small>t.ex verksamhetsspecifikt belysning</small>									
Tele och Datasystem									
System för brandsäkerhet, branddetektering och brandlarm. <small>T ex automatiskt brandlarmsystem, branddetekteringsystem, utrymningslarm för brand, teletekniska styrsystem för brandgasventilatorer, brandspjäll och system för aktivering av släcksystem.</small>		X		X		X		X	HG ansvarar för utryckningskostnader förorsakade av densamme.
Utrymningsskyltar/Nödbelysning	X		X		X		X		HG ansvarar för utrymningsplaner
Inbrottslarmsystem <small>T ex rörelsedetektor, dörmagnet, glaskrossensorer, larmsändare</small>		X		X		X		X	HG ansvarar för att teckna avtal för mottagning och larmryck
AV-utrustning <small>t.ex projektorer, skärmar, ljud-/ljusutrustning, mikrofoner, scenutrustning</small>		X		X		X		X	
Kortläsare <small>inkl. läsbeslag/läscylindrar</small>		X		X		X		X	
Läsbeslag/läscylindrar -läsbara innerdörrar		X		X		X		X	
Datakommunikationssystem <small>T ex Fiberanslutning, förvaltningsnät (från inkommande punkt i byggnad till lokalens stativ) och fördelningsnät (från panel i stativ till utgående inkl konnektion)</small>		X		X		X		X	HG ansvarar för switchar (inkl. patchning), routrar och internetabb.
Nödsignalanläggning för RWC, vilrum	X		X		X		X		
Verksamhetsspecifikt dörrläsning <small>t.ex kodlås, hänglås</small>		X		X		X		X	

BILAGA 5 – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

BAKGRUND

- A. Dessa särskilda bestämmelser utgör del av hyresavtal ("**Hyresavtalet**") mellan Örebroporten 556241-6353 ("**Hyresgästen**"), avseende lokal för kontor ("**Lokalen**") inom fastigheten Råberga 5:20 ("**Fastigheten**"). Hyresgästen och Hyresvärden benämns nedan var för sig "**Part**" och tillsammans "**Parterna**".
- B. Hyresavtalet utgörs av formulärblankett för hyreskontrakt utformad enligt Itkett kontraktsformulär ("**Formuläret**") med tillhörande bilagor. Om det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde. Om det förekommer motstridiga uppgifter mellan bilagorna ska vad som anges i dessa särskilda bestämmelser äga företräde.

1. LOKALENS SKICK OCH ANVÄNDNING

- 1.1 Hyresvärden ska på tillträdesdagen och under hyresförhållandet tillhandahålla Lokalen i det skick som framgår av nedan nämnda handlingar. Hyresvärden ska inför hyrestidens början ombesörja och bekosta projektering, byggnation, anpassning, iordningsställande och utrustning av Lokalen i enlighet med vad som framgår av detta Hyresavtal med tillhörande bilagor enligt följande:

1.2

- Särskilda bestämmelser Bilaga 5
- Hyreskontrakt
- Ritningar/skisser, Bilaga 1
- Gränsdragningslista, Bilaga 4
- Avtal om projektgenomförande, Bilaga 6
- Tillträdeshandlingar, Bilaga 9
- Lokalprogram, daterat 2023-02-22, Bilaga 8

- 1.3 Handlingarna kompletterar varandra och gäller, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat inbördes i ovanstående ordning. Vid förekommande motstridiga uppgifter i Huvudavtalet och Hyresavtalets bilagor ska bilagorna äga företräde enligt vad som angetts ovan. Om Parterna avtalar om ändringar eller tillägg till ovanstående handlingar efter undertecknandet av Hyresavtalet kompletterar sådana överenskommelser ovanstående

handlingar. Om sådana överenskommelser strider mot dessa handlingar gäller överenskommelsen före ovanstående handlingar.

2. HYRESTID OCH TILLTRÄDESDAG

- 2.1 Hyrestidens första dag kallas tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen utgår hyra och eventuella tillägg till hyran och lokalen kan disponeras av hyresgästen för avsett ändamål.
- 2.2 Preliminär tillträdesdag är 36 månader efter erhållet bygglov.
- 2.3 Hyresvärden garanterar att lokalerna, i det skick den befinner sig efter slutfört färdigställande, från och med Tillträdesdagen får användas för det avtalade ändamålet utan begränsningar i förhållande till på Tillträdesdagen gällande myndighetskrav. Detta innebär bland annat att det åligger Hyresvärden att tillse att slutbesked för bygglovspliktiga arbeten finns på Tillträdesdagen.

3. HYRA

Den slutgiltiga hyran sätts efter att projektet är avslutas och skall bifogas hyresavtalet när projektet är avslutat (se bilaga 8, tillträdeshandlingar). Den slutgiltiga hyran skall motsvara 6% i direktavkastning för projektet inklusive både nybyggnation och ombyggnation. Bashyran är preliminär är uppskattad till ca **17 000 000 kr** per år ex moms.

Förutom den investering som görs i byggnationen som hyresvärden ansvarar för (och reinvesterar) så anskaffas och installeras även komponenter som hyresgästen ansvarar för enligt gränsdragningslistan, i samma entreprenad. Denna kostnad läggs som två annuitetsgrundade hyrestillägg. Annuitetstilläggen löper på 10 år resp 15 år till en ränta av 4,25%. Annuitetstilläggen estimeras till ca 2,7 mnkr i 10 år samt ca 2,6 mnkr i 15 år. De slutgiltiga hyrestilläggen sätts efter att projektet är avslutas och skall bifogas hyresavtalet när projektet är avslutat (se bilaga 8, tillträdeshandlingar).

Om riktpriiset efter utförd projektering indikerar en investering som medför en högre bashyra än den estimerade bashyran +10% (exkl indexering) är hyresvärden skyldig att kalla till avstämningsmöte om hur projektet ska gå vidare.

4. PÅVERKAN PÅ AVTAL 50100104

I samband med detta hyresavtal undertecknande skall befintligt avtal 50100104 justeras, 3,1 mnkr i årshyra avgår samt ca 2852 kvm. Detta avser befintlig passagerarterminal och räddningsstation.

5. KLAUSUL AVSEENDE JUSTERING AV HYRAN

Hyresavtalet mellan parterna löper på 25 år med 10 års förlängning. Var tionde år per den 1 januari, med start från den 1 januari 2037, justeras hyran i det fall att den långa marknadsräntan överstiger 2%. I räntesatsen ingår räntemarginal på

kapitalbindning, fm 0,35%, och det påslag, fm 0,35%, som Örebroporten betalar till internbanken alt motsvarande borgensavgift. Definitionen på lång marknadsränta är således räntan för en 10-årig ränteswap + marginal på kapitalbindning 3 mån stibor + påslag till internetbanken/borgensavgift. Hyran justeras med den del av marknadsräntan som överstiger 2% multiplicerat med aktuellt restvärde på byggnaderna.

6. AVTAL OM PROJEKTGENOMFÖRANDE

- 6.1 I bilaga 6 Avtal om Projektgenomförande regleras Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i projektet skall hanteras. Projektbilagan utgör del av Hyresavtalet intill dess att samtliga förhållanden som samma bilaga ska tillämpas på är slutligt reglerade.

7. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

- 7.1 Detta Hyresavtal är för sin giltighet villkorat av följande:
- Att projektets investering och hyresvillkor godkänns av Örebroportens styrelse samt att investeringen godkänns av kommunfullmäktige i Örebro Kommun.
 - Att Hyresvärden erhåller bygglov för projektet.
 - Att Hyresgästens styrelse och ägare godkänt hyresavtalet
 - Har inte samtliga ovan villkor infriats senast ovan angivna datum skall detta Hyresavtal vara utan verkan. Eventuella prestationer som utväxlats mellan parterna skall i sådant fall återgå och ingen part skall ha rätt till ersättning från den andra parten.
 - Hyresvärden skall omgående efter detta avtals undertecknande vidta de åtgärder som krävs för att erhålla bygglov för bygglovspliktiga åtgärder.

8. DRIFT OCH UNDERHÅLL

- 8.1 Parternas ansvar för underhåll och utbyte redovisas närmare i gränsdragningslista, bilaga 4 till Hyresavtalet.

9. VA

- 9.1 Hyresgästen skall till hyresvärden erlagga ersättning för vatten som förbrukas i lokalen. Debitering sker efter faktiskt uppmätt vattenförbrukning för lokalen. Vattenpriset bestäms utifrån för hyresvärden vid var tid gällande vattenkostnader inkluderat fasta avgifter, förbrukningsavgifter och övriga relevanta kostnader så som skatter, moms m.m Vattenkostnaden debiteras månadsvis i efterskott och är att jämställas med hyra.

10. HYRESGÄSTENS ÄNDRINGAR UNDER HYRESTIDEN

- 10.1 Hyresgästen får, efter det att skriftligt tillstånd inhämtats från Hyresvärden, utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten i Lokalen. Det skriftliga tillståndet ska ange huruvida Hyresgästen har en återställandeskyldighet avseende arbetena. Om så inte har skett har Hyresgästen ingen skyldighet att återställa Lokalen till det skick eller utförande som Lokalen skulle ha haft om ombyggnads- eller ändringsarbete inte hade gjorts.
- 10.2 I samband med att tillstånd lämnas ska Parterna komma överens om vem som har drift-, underhålls- och utbytesansvar för de objekt som tillkommer i och med Hyresgästens ombyggnads- och ändringsarbeten. Hyresgästen svarar för att Hyresgästens arbeten i Lokalen inte skadar byggnaden.
- 10.3 Hyresgästen ska inhämta erforderliga myndighetstillstånd, ansvara för att arbetet utförs fackmannamässigt samt i enlighet med gällande tillstånd och föreskrifter. Efter utförda ombyggnationer och ändringsarbeten ansvarar Hyresgästen för att Hyresvärden får det underlag som krävs för att uppdatera sina egna relationshandlingar.
- 10.4 Om eller tillbyggnationer som hyresgästen beställer av Hyresvärden exempelvis Om- och tillbyggnationer samt kompletteringar eller förändringar av funktioner (till exempel utrustning i teknik, utbyte av nyckel och passersystem mm) i fastigheten utföres mot hyresjustering. Skriftlig uppgörelse mellan parterna skall upprättas.

11. SKYLTAR

- 11.1 Hyresgästen har rätt att vederlagsfritt disponera särskild fasadyta eller annan plats inom fastigheten för skyltar. Placeringen av skylt(ar) förutsätter hyresvärdens skriftliga godkännande. HG ansvarar för att söka bygglov för skyltar.
- 11.2 HG skall underhålla skyltar samt skyndsamt byta eventuella trasiga ljuskällor. Om hyresgästen en månad efter skriftligt påpekande från hyresvärden om brist i skyltvård inte har vidtagit åtgärd så har hyresvärden rätt att utföra den på hyresgästens bekostnad. Vid avflyttning skall HG nedmontera skylten och återställa fasaden i godtagbart skick. HG är ansvarig för eventuell reklamskatt på skyltar.

12. HYRESGÄSTENS UPPSÄGNING

- 12.1 Om hyresgästen säger upp avtalet för avflyttning ska eventuellt kvarstående bokfört värde (restvärde) erläggas till Hyresvärden.
Avskrivning av fastigheterna ska göras med 2% per år.

13. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

- 13.1 Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresvärden och Hyresgästen låta genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning som ska protokollföras av Hyresvärden.

- 13.2 Vid avflyttning ska Hyresgästen senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen skall avlägsna föremål som inte tillhör Hyresvärden, såsom lös inredning, inventarier och kaffemaskin, samt lämna Lokalerna väl rengjorda.
- 13.3 Om Lokalerna vid återlämnandet brister med avseende på återställande, städning eller underhåll, och Hyresgästen inte avhjälper bristen inom två veckor från att bristen påtalas av Hyresvärden, har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad.
- 13.4 Hyresgästen ska hålla hyresobjektet i vårdat skick, såväl byggnader som övriga ytor, och får inte använda hyresobjektet på sådant sätt att risk för skador, innefattande men inte uteslutande miljöskador, uppkommer.
- 13.5 Om Hyresvärden i sin egenskap av fastighetsägare blir skadeståndsskyldig på grund av något som beror på Hyresgästens verksamhet, åtgärd eller underlåtenhet, förbinder sig Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös. Detta ansvar gäller även för skada som visar sig först efter Hyresgästens avflyttning.

14. BRANDSKYDD

- 14.1 Enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Vidare föreskrivs i samma lag 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.
- 14.2 Hyresvärden ansvarar för att Lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet samt enligt vad som anges i Gränsdragningslistan. Hyresvärden ska även ansvara för och bekosta sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.
- 14.3 Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i Lokalen som anges i Gränsdragningslistan. För det fall Hyresgästen efter tillträdet utför ombyggnads- eller ändringsarbeten i Lokalen ansvarar och bekostar Hyresgästen de förändringar i brandskyddet som krävs.
- 14.4 Part ska utan dröjsmål till andra parten anmäla brister i brandskyddet som denne upptäcker eller borde upptäcka.
- 14.5 Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat och i enlighet med vad som anges i Gränsdragningslistan. Vardera parten är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andra parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.
- 14.6 Hyresgästen förbinder sig att se till
- att räddnings- och utrymningsvägar inom Lokalen 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 och
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

14.7 Hyresvärden förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar utanför Lokalen som Hyresgästen är beroende av alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar som Hyresvärden ansvarar för enligt Gränsdragningslistan aldrig försämras och
- att brandceller är intakta.

14.8 Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende Fastigheten eller i Hyresgästens verksamhet som innebär att Lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till Hyresgästen respektive Hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

15. MILJÖPÅVERKAN-GRÖN BILAGA

15.1 Parterna är överens om att tillsammans verka för en minskad miljöpåverkan, "Grön bilaga" skall bifogas avtalet. Parterna skall tillsammans gå igenom den och komma överens om vilka delar som skall tillämpas. Detta skall ske senast 12 månader efter hyresavtalets undertecknande.

16. ÖVRIGT

16.1 Överlåtelse av hyresavtal samt upplåtelse

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen i andra hand.

16.2 Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska vara skriftliga och undertecknade av Parterna för att vara bindande. Dessa särskilda bestämmelser utgör bilaga till Hyresavtalet som har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Örebro 2025-

Örebroporten Fastigheter AB

Jeanette Berggren / David Nordvall

Örebro 2025-

Örebro Läns Flygplats AB

Mikael Smedberg

AVTAL OM PROJEKTGENOMFÖRANDE 2025-06-30

Hyresvärd: Örebroporten Fastigheter AB, org. nr: 556167-8276
Hyresgäst: Örebro Läns Flygplats AB org. nr: 556241-6353
Fastighet: Råberga 5:20
Avtals nr: 50100107

Nedanstående definierade termer skall ha samma innebörd som i bilaga 5 Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Hyresvärden ska uppföra ombyggnation och nybyggnation av lokaler på fastigheten Råberga 5:20 i Örebro kommun. Hyresvärden ska inför hyrestidens början genomföra, ombesörja och bekosta projektering, upphandling, byggnation, anpassning, iordningställande och utrustning av de förhyrda lokalerna ("Lokalerna") inom fastigheten Råberga 5:20 med adress Flygfältsvägen 10 i Örebro kommun ("Projektet"). Hyresvärden ansvarar för att erforderliga myndighetskrav och tillstånd som byggnationen kräver erhålls och uppfylls.

Detta avtal om projektgenomförande reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter från hyresavtalets undertecknande, under projekterings- och utförandefasen och fram till hyrestidens start samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställa Lokalerna.

Detta avtal om projektgenomförande upphör att gälla på tillträdesdagen för hyreskontrakt nr: 50100107 i fastigheten Råberga 5:20 vid vilken tidpunkt tillträdessynsprotokoll förväntas vara undertecknat, på det sätt och enligt de förutsättningar som framgår i bilaga 9, Tillträdeshandlingar.

Parterna är överens om att Projektet skall bygga på öppenhet och respekt för varandras intressen och önskemål, varvid det är av synnerligt vikt att Parterna arbetar för att uppfylla sina åtaganden enligt detta avtal om projektgenomförande. Parterna skall vidare såväl före (till exempel vid fortsatt projektering) som under Projektets genomförande gemensamt arbeta för att göra projektet så kostnadseffektivt som möjligt och Parterna åtar sig därmed att bland annat löpande hålla varandra underrättade om förhållanden som kan antas påverka eller ha betydelse för projektkostnaden eller projektets genomförande.

2. ORGANISATION OCH MÖTEN

Ombud att företräda respektive part utses så snart som möjligt efter tecknat hyresavtal dock senast vid första projektmötet. Beslut om ombud protokollförs med uppgift om ombuds namn, adress, telefon samt e-post.

Ovan nämnda ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i samtliga frågor som avser iordningställande av Lokalen. Ombuden äger således rätt att för parts räkning tex besluta om ändringar och tillägg samt lokalens slutgiltiga utformning och planlösning samt övriga ekonomiska frågor hänförliga till Projektet. Vid byte av ombud ska detta meddelas den andre parten skriftligen.

Hyresvärden ska tillse att projektmöten hålls med Hyresgästen i erforderlig omfattning och frekvens. Båda parter ska vid dessa möten företrädas av ovan angivna ombud. Vid mötena ska Hyresvärden föra protokoll vilka ska tillhandahållas Hyresgästen för godkännande. I protokoll ska bland annat anges vilka handlingar Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästen samt eventuella överenskommelser om ändringar eller tillägg. Protokoll ska undertecknas av befullmäktigade ombud för såväl Hyresvärden som Hyresgästen senast vid nästkommande möte.

3. PROJEKTTIDPLAN

Hyresvärdens projektorganisation skall tillsammans med Hyresgästen ta fram en övergripande projekttidplan. Denna beskriver övergripande projektskeden samt vilken typ av beslut som fattas under respektive fas.

Det åligger Hyresvärden att, i samråd med Hyresgästen, kontinuerligt uppdatera tidplanen med ökande detaljeringsgrad för närliggande besked och allt eftersom överlämnas till hyresgästen. Det är av väsentlig vikt att Hyresgästen lämnar besked och underlag enligt tidplanen i syfte att säkerställa att Projektet fortskrider i enlighet med vad som följer av detta avtal

4. HYRESVÄRDENS TILLHANDAHÅLLANDE AV HANDLINGAR

Hyresvärden ansvarar för Lokalens projektering och upprättande av de handlingar som redovisar Lokalens utformning och planlösning för till exempel beskrivningar, ritningar och färgsättningsförslag. Hyresvärden ska löpande tillhandahålla sådana handlingar samt projekterings- och projekttidplan till Hyresgästen för kännedom och för att bereda Hyresgästen möjlighet att lämna önskemål om ändringar eller tillägg.

5. DETALJPROJEKTERING

Lokalerna är vid Hyresavtalets tecknande inte detaljprojekterade och Lokalernas detaljutformning och planlösning kan därför komma att ändras. I samband med framtagandet av Hyresavtalet har Parterna tillsammans arbetat fram en preliminär utformning av Lokalen. Utförandet av samtliga ingående delar har inte i detalj studerats. Parterna är överens om att handlingarna kan komma att justeras efter undertecknandet av Hyresavtalet samt under Projektets genomförande, då de dokumenteras i projektmötesprotokollen.

6. BESTÄLLNING AV ÄNDRINGAR/TILLÄGG

Hyresgästen kan, utöver vad som anges och avses i punkt 5 ovan, fram till tillträdesdagen framställa önskemål om förändringar av Lokalens utformning, skick och funktion s.k. "ÄTA-arbeten". Genomförande av sådan önskad förändring förutsätter parternas skriftliga överenskommelse i enlighet med vad som framgår av punkten 7 nedan varvid Hyresgästen i den mån inte annat framgår av denna projektbilaga ska ersätta Hyresvärdens kostnadsökningar om förändringen medför kostnadsökning för projektet. Efter samma princip ska alla kostnadsbesparingar med anledning av förändringar som begärs av Hyresgästen komma Hyresgästen till godo. Dessa tillkommande och avgående kostnader redovisas löpande i en ÄTA-lista.

Med "**ändring**" avses annan utformning eller annat utförande än vad som tidigare överenskommits eller bestämts och som är tids- eller kostnadspåverkande.

Med "**tillägg**" avses ny och tillkommande funktion utöver tidigare överenskommen eller bestämd funktion.

7. ÖVERENSKOMMELSE OM ÄTA ARBETEN

Om Hyresgästen önskar att Hyresvärden genomför ÄTA-arbeten d.v.s. ändringar eller tillägg under iordningställandet av Lokalen ska Hyresgästen snarast skriftligen framställa önskemål om sådana ändringar eller tillägg till Hyresvärden.

Hyresvärden får inte oskäligen vägra att ingå en överenskommelse med Hyresgästen avseende ÄTA-arbeten. Hyresvärden har dock rätt att vägra att utföra ett ÄTA-arbete om Hyresvärden bedömer att begärt ÄTA-arbete har en väsentlig negativ påverkan på tidplanen eller i övrigt orsakar väsentligen

negativa konsekvenser för projektets genomförande. Hyresvärden har också rätt att vägra att utföra ett begärt ÄTA-arbete som innebär en värdeminskning på fastigheten, innebär en negativ inverkan på fastigheten, påverkar byggnadernas fasader eller påverkar fastighetens fasta och/eller tekniska installationer.

Merkostnader föranledda av Hyresgästens ÄTA-beställningar ska regleras beroende på ansvarsfördelning enligt gränsdragningslistan antingen genom tidsbegränsat årligt hyrestillägg, tillägg på bashyran eller genom förhöjd engångshyra. Från merkostnaden avgår belopp för sådana avgående eller ersatta utföranden som beslutade ändringar kan medföra och som samtidigt ingår i Hyresvärdens åtagande i Hyresavtalet med bilagor.

Parternas överenskommelse om ÄTA-arbeten ska ske skriftligt. Av parternas överenskommelse ska framgå:

- a) de totala kostnader som ska belasta Hyresgästen och som förorsakas av överenskommelsen, alternativt de besparingar som Hyresvärden/Hyresgästen kan tillgodogöra sig
- b) överenskommelsens eventuella tidskonsekvens med avseende på hyrestidens början
- c) ansvar för drift, underhåll och utbyte och äganderätt till eventuellt tillförd egendom.

Hyresvärden skall senast 10 vardagar efter påkallad ändring överlämna underlag för överenskommelse enligt ovan, inklusive underlag för bedömning av kostnadens storlek. Hyresvärden äger skriftligen föreslå alternativa lösningar på de ÄTA-arbeten som skall utföras beträffande byggnation och anpassning av planlösning och övriga förhållanden.

Överenskommelse om omfattning, genomförande och kostnadsreglering av ÄTA-arbeten ska träffas skriftligen. För det fall skriftlig överenskommelse avseende kostnadsreglering inte träffas gäller de ursprungliga villkoren, varvid ingen av Parterna äger påkalla justering av överenskommen hyra etc. Avvikelse från överenskommelse om ändringsarbeten skall inte ske om inte Parterna träffar ny skriftlig överenskommelse.

Först efter det att skriftlig överenskommelse om ÄTA-arbete har ingåtts enligt denna punkt är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskat ÄTA-arbete och är Hyresvärden berättigad till ersättning för ÄTA-arbetet. Hyresvärden ska föra särskild förteckning över överenskomna ÄTA-arbeten.

8. PRINCIPER FÖR KOSTNADSREGLERING AV ÄTA-ARBETEN

Kostnadsreglering för ÄTA-arbeten ska ske efter kalkylerad kostnad/besparing alternativt efter offererad kostnad om offert erhållits från entreprenör. Den kalkylerade kostnaden ska omfatta kostnader för att genomföra ändringen eller tillägget, till exempel arbets- och materialkostnad, kostnad för konsults arbete och övriga projekteringskostnader, samt kostnad för eget arbete. Hyresvärdens ombud ska för Hyresgästens ombud redovisa underlag för bedömning av kostnadernas/besparingarnas riktighet. Hyresvärden skall alltid verka för att minimera hyresgästens totala kostnader.

Om ändring leder till ökade kostnader skall Hyresgästen alltid erbjudas finansieringsalternativ enligt följande alternativ nedan, eller genom annan skriftlig överenskommelse.

Tidsbegränsat årligt hyrestillägg

Hyrestillägget beräknas som en annuitet under överenskommen tid och kostnad jämte överenskommen ränta om 4,25 procent.

Förhöjd engångshyra

Kostnaden skall ersättas av hyresgästen kontant mot faktura. Fakturering sker löpande när påkallad ändring är utförd.

Tillägg på bashyran

Kostnaden hyressätts enligt punkt 3.1 i bilaga särskilda bestämmelser dvs den bakas in i projektkostnaden och ingår i den slutgiltiga hyran som motsvarar 6% direktavkastning för projektet inklusive -om och nybyggnation.

Vid beställning skall Hyresvärd och Hyresgäst träffa överenskommelse om vilken av ovanstående principer eller annan skriftlig överenskommelse som skall tillämpas.

9. BESKED FRÅN HYRESGÄSTEN

Hyresvärden ska tillse att Hyresgästen tillfrågas om de besked som Hyresvärden behöver för projektets genomförande. Förfrågan om besked ska ske skriftligen med tydlig beskrivning av vilket eller vilka besked som efterfrågas. I den mån det är möjligt ska Hyresvärden i samband med sådan förfrågan redovisa Hyresvärdens förslag till lösning.

För projektet gäller projekttidsplan, punkt 4. De behov av besked som uppkommer under genomförandetiden avhandlas på projektmöten mellan Hyresvärden och Hyresgästen. I samtliga fall ska Hyresgästen ges en svarstid om minst fem (5) vardagar. Svarstiden räknas från den dag Hyresgästen mottagit erforderliga underlag för förfrågan från Hyresvärden. Hyresvärden ansvarar för att systematisera och logga beskedslämning för att säkerställa processen.

Om besked inte lämnas från Hyresgästen enligt ovan har Hyresvärden rätt att välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser i projektet. I förekommande fall kommer valet att göras i enlighet med Hyresvärdens senast överlämnade förslag och vad som i övrigt gäller enligt Hyresavtalet. Är detta inte möjligt ska Hyresvärden välja utförande i överensstämmelse med övriga val (skall stämma med övriga lösningar/material och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för projektet). Hyresvärden ska snarast informera Hyresgästen vid tillämpning av denna bestämmelse. Hyresvärden skall föra logg över efterfrågade och lämnade besked.

Hyresgästen är medveten om att Hyresgästens underlåtenhet att lämna besked enligt ovan kan leda till förskjutning av hyrestidens början eller att Lokalen inte är i avtalat skick vid hyrestidens början, i de fall Hyresgästens underlåtenhet att lämna svar leder till att Hyresvärden måste göra kompletterande projekteringar för att kunna färdigställa Lokalen. Hyresvärden skall vid val agera för att minimera förseningar och minska kostnader.

10. SAMORDNING AV HYRESGÄSTENS ARBETEN

Hyresgästen äger tillträda till lokalerna samt rätt att påbörja eget arbete (sidoentreprenad, SE) före tillträdesdagen först efter överenskommelse med Hyresvärden och dennes Entreprenör (E). Hyresgästen skall informera Hyresvärden om omfattning av och tidsåtgång för egna arbeten före upphandlingen av dessa och Hyresgästens arbeten skall bedrivas på sådant sätt att E:s arbeten inte hindras.

Hyresvärden ska samordna och tids samordna av Hyresgästen redovisade arbeten enligt ovan med övriga arbeten som Hyresvärden ska ombesörja enligt denna projektbilaga. Hyresgästen ska därvid genomföra sina arbeten i Lokalen i enlighet med gällande tidplaner så att sådana arbeten inte orsakar hinder eller störningar för andra entreprenörer.

Hyresgästen och av denne upphandlad SE skall förbinda sig att acceptera de förutsättningar Hyresvärden genom E ställer innan arbetsplatsen tillträds. Sådana villkor avser arbetsplatsen ordningsregler, tillgång till produktionsanordningar, arbetsmiljökrav, avtalsvillkor i anslutning till MBL,

legitimationsplikt samt tillträdestid mm så att Hyresgästens arbeten inte hindrar eller stör utan kan samordnas med Hyresvärden och E.

Hyresgästen ansvarar för skador på egna arbeten och samtliga skador som är en följd av dessa. Hyresgästen ansvarar även för skador på Hyresvärdens entreprenad som är orsakade av Hyresgästen.

Hyresgästen skall även tillse att anlita SE har motsvarande försäkringar.

11. TILLTRÄDESSYN

Slutbesiktning avseende entreprenaden som upphandlats av Hyresvärden kommer att ske innan tillträdesdagen.

För att fastställa att Hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot Hyresgästen avseende lokalernas skick på tillträdesdagen skall Hyresvärden och Hyresgästen, med detta avtal och dess bilagor med eventuellt överenskomna ändringar som underlag, gemensamt utföra en syn av de arbeten Hyresvärden har utfört, som protokollförs och förväntas undertecknas av parterna i samband med att Hyresgästen tillträder lokalerna (Tillträdessynprotokoll).

Samtliga fel och brister i genomförda entreprenader som konstateras vid slutbesiktningen av Hyresvärdens entreprenadarbeten samt Parternas tillträdessyn ska åtgärdas inom 5 månader från tillträdesdagen och hyrestidens början. Garantiarbeten, arbeten föranledda av besiktningsanmärkningar från slutbesiktningen eller tillträdessyn enligt ovan ska ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet störs i begränsad omfattning eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.

Örebro 2025-

Örebro 2025-

Örebroporten Fastigheter AB

Örebro Läns Flygplats

Jeanette Berggren/David Nordvall

Mikael Smedberg

Datum 2025-06-30	Kontraksnummer 50100107
Bilagenummer 7	Darienummer

Fastighet

Råberga 5:20

HyresvärdÖrebroporten Fastigheter AB
Box 33520, 701 35 Örebro**Hyresgäst**Örebro Läns Flygplats AB
Flygfältsvägen 10, 705 94 Örebro**Klausul**

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

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

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

Särskilda bestämmelser**Underskrift**

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Jeanette Berggren/David Nordvall	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Smedberg

TILLTRÄDESHANDLINGAR

Vid färdigställandet av lokalerna skall följande handlingar redovisas i denna bilaga. Handlingarna skall vara signerade av Hyresgästens och Hyresvärdens ombud.

- Fastställd tillträdesdag
- Tillträdessynsprotokoll
- Uppdaterade ritningar visande lokalernas slutgiltiga utformning (ersätter bilaga 1A)
- Eventuella ändringar/tillägg i hyreskontrakt nr 50100107
- Eventuella ändringar i bilagor till hyreskontrakt nr 50100107
- Eventuell uppdaterad gränsdragningslista (ersätter bilaga 4)

På tillträdesdagen består hyreskontraktet av ovan angivna handlingar inklusive de bilagor som finns med i hyreskontraktet vid undertecknandet (med undantag för projektgenomförandebilaga) men som inte varit föremål för ändringar eller tillägg.