

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Pertinax Klippan AB		Personnr/orgnr: 559187-8110				
2. Hyresgäst	Namn: Regionfastigheter, Region Skåne		Personnr/orgnr: 232100-0255				
	Aviseringsadress: Regionfastigheter, Hyresfunk 7602, 205 01 Malmö						
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Klippan	Fastighetsbeteckning: Apollo 15					
	Gata: Tingsgatan 22	Trappor/hus:	Lokalens nr: 3101-0001				
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Vårdcentral			Bilaga:			
<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.							
5. Hyrestid	Från och med den: 2021-01-01	Till och med den: 2030-12-31					
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader						
7. Lokalens skick	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 bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:			
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	
	Övrig area		1745	BRA			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).						
		<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för <u>30</u> bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	Bilaga: 1
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					Bilaga:	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.						
	<input 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.						
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se 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 överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.						
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga: 7	
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input 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 checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.						
						Bilaga: 7	



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 återuppmontera 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 ifrågakommande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.</p>	Bilaga:	
13. Hyra	Kronor 2 355 750 kronor per år exklusive nedan markerade tillägg		
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2	
15. Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" 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</p> <p>Betalning:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kyla      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p>	
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
18. Avfallshandtering	<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 checked="" 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 hyresgästernas 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 kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input 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	
19. Snöröjning och sandning	<input checked="" 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 _____ 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 hyror (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>		


Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p><b>21. Mervärdesskatt (moms)</b></p> <p><b>Hyresgästens momsplikt</b></p> <p><b>Hyresvärdens momsplikt</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>22. Hyrans betalning</b></p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> <p>PlusGiro nr: BankGiro nr: 5355-1024</p>
<p><b>23. Ränta, betalningspåminnelse</b></p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>
<p><b>24. Nedsättning av hyra</b></p> <p><b>Avtalat skick m.m</b></p> <p><b>Sedvanligt underhåll</b></p>	<p>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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p>Bilaga:</p>
<p><b>25. Miljöpåverkan</b></p>	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p> <p>Bilaga: Bilaga:</p>
<p><b>26. Revisionsbesiktningar</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>28. PBL-avgifter</b></p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.</p>
<p><b>29. Brandskydd</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.</p> <p>Bilaga: 4</p>
<p><b>30. Myndighetskrav m.m.</b></p>	<p><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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>
<p><b>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</b></p> <p><b>Byggsvarudeklaration</b></p>	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.</p> <p>Bilaga:</p> <p>Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

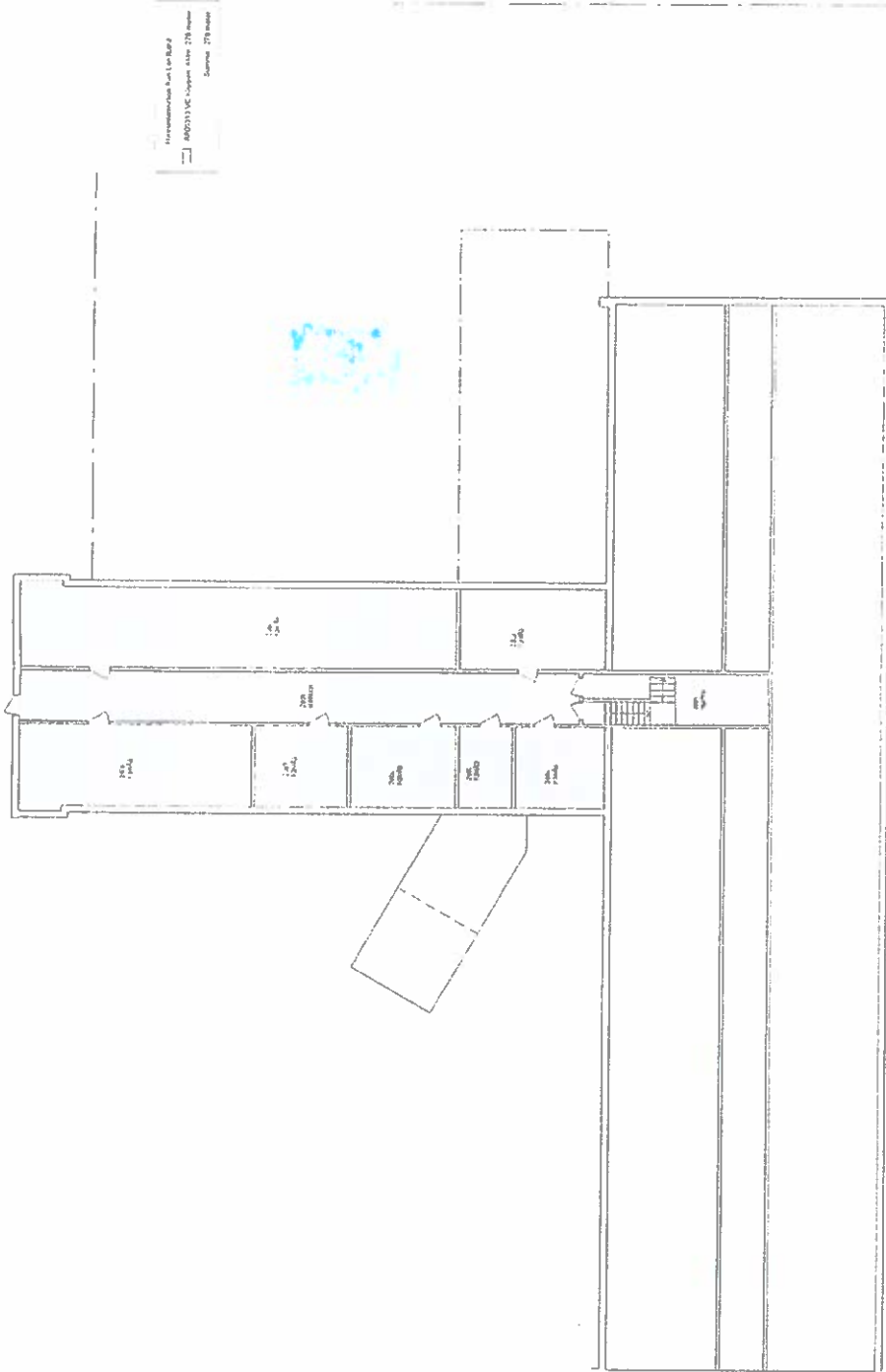
32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti till ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrd lokalerna ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga: _____	
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, bänkar och foder.	
35. Låsaordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar 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. Bilaga: _____ Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt 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. Bilaga: _____	
39. Särskilda bestämmelser	Andrahandsuthyrning	Bilaga: 5
	Reparationer & underhållsplan	Bilaga: 5
	Hyresgäst Anpassning LED belysning	Bilaga: 5
	Återställning källare	Bilaga: 5
	Gränsdragningslista	Bilaga: 7
		Bilaga: _____
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: <i>Malmö 29/10-2020</i>	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Pertinax Klippan AB	Hyresgästens namn: Regionfastigheter, Region Skåne
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <i>Stefan Olsson</i>	Namnförtydligande:



Bilaga 2

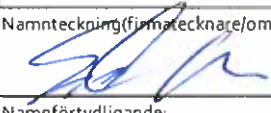
Bilaga 1: Tull och utvärdering

Primärvården, VC Klippan



ObjektID: 76020200 | Plan 00 | Rätt: Meddel | Skala: 1:100 | Utskriftsdatum: 2013-12-19

Handwritten signature or initials in blue ink.

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr: 31010001	Fastighetsbeteckning: Apollo 15	
<b>Hyresvärd</b>	Namn: Pertinax Klippan AB	Personnr/orgnr: 559187-8110	
<b>Hyresgäst</b>	Namn: Regionfastigheter, Region Skåne	Personnr/orgnr: 232100-0255	
<b>Klausul</b>	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>2 355 750</u> ska <u>75</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</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 hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</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>2021</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.</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 avtalet.</p>		
<b>Underskrift</b>	Ort/datum: <i>Malmö 29/10-2020</i>	Ort/datum:	
	Hyresvärd: Pertinax Klippan AB	Hyresgäst: Regionfastigheter, Region Skåne	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <i>Stefan Olsson</i>	Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyra

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

### Bastalet

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

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

### Beräkning av tillägget

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

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

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

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


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





Avser	Hyreskontrakt nr: 31010001	Fastighetsbeteckning: Apollo 15
Hyresvärd	Namn: Pertinax Klippan AB	Personnr/orgnr: 559187-8110
Hyresgäst	Namn: Regionfastigheter, Region Skåne	Personnr/orgnr: 232100-0255
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga: 4</span></p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</li> <li>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</li> <li>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</li> <li>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning</li> </ul>	

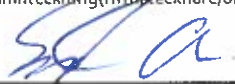


Klausul forts.	<p><u>Krav på skriftlig redogörelse</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p>		
Underskrift	Ort/datum: <i>Malmö 29/10-2020</i>	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Pertinax Klippan AB	Hyresgästens namn: Regionfastigheter, Region Skåne	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <i>Stefan Olsson</i>		Namnförtydligande:

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: <i>31010001</i>	Fastighetsbeteckning: Apollo 15	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
	<b>Tekniska brandskyddsåtgärder</b>	<b>Del av fastighet</b>	<b>Ansvarig</b>
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HG
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
	Stigarledningar	Inom fastighet	HV
	Brandskydd av bärande stomme		HV
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV	
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV	
	Inom uthyrningsenhet	HV	
Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV	
	Inom uthyrningsenhet	HV	
<b>Organisatoriska brandskyddsåtgärder</b>			
Övningar	Utrymning fastighet	HG	
Instruktioner och rutiner		HG	
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HV	
Underskrift	Ort/datum: <i>Malmö 29/10-2020</i>	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: <i>Pertinex Klippan AB</i>	Hyresgästens namn:	
Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn/förtydligande: <i>Stefan Olsson</i>		Namn/förtydligande:	

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 31010001	Fastighetsbeteckning: Apollo 15	
Hyresvärd	Namn: Pertinax Klippan AB	Personnr/Orgnr: 559187-8110	
Hyresgäst(er)	Namn: Regionfastigheter, Region Skåne	Personnr/Orgnr: 232100-0255	
	Namn:	Personnr/Orgnr:	
Tillägg	<p>Andrahandsuthyrning: Hyresgästen äger rätt att hyra ut lokalen i andra hand till den som ska bedriva verksamhet i lokalen. Dock svarar Regionservice, Region Skåne oförändrat för alla åtagande och förpliktelser gentemot hyresvärderna (Pertinax Klippan AB) som följer av lag och detta kontrakt.</p> <p>Reparationer &amp; Underhållsplan: Fönster och tak ska besiktigas och en reparations- och underhållsplan ska tas fram. Detta ska bekostas av hyresvärderna. Reparations- och underhållsplanen ska syfta till att säkerställa funktionalitet, säkerhet och trygghet. Reparations- och underhållsplanen ska överlämnas till hyresgästen senast den 1 april 2021. För det fall hyresvärderna inte överlämnar reparations- och underhållsplanen senast den 1 april 2021 har hyresgästen rätt till en tillfällig hyresnedsättning om 5 procent per påbörjad vecka fram till dess att hyresvärderna överlämnar en reparations- och underhållsplan.</p> <p>Hyresgäst Anpassning LED belysning: Allmänbelysningen i lokalen ska ses över och bytas till LED Belysning. Hyresvärderna ansvarar för att ta in offerter från flertalet leverantörer. Offerten skall sedan godkännas av både hyresvärd och hyresgäst. Totalkostnaden för installation, arbete och material skall delas 50 % vardera mellan hyresgäst och hyresvärd. Detta skall göras så fort som möjligt efter avtalstidens början (2021-01-01) utan dröjsmål.</p> <p>Återställning källare: Hyresvärderna ska på egen bekostnad och senast den 1 mars 2021 återställa källaren efter tidigare vattenskada och därmed säkerställa att det inte råder någon fukt i golv, väggar och tak samt rensa och städa ut utrymmena så att hyresgäst kan nyttja dessa. För det fall hyresvärderna inte har avslutat arbetena senast den 1 mars 2021 ska hyresgästen från den 1 april 2021 erhålla en tillfällig hyresnedsättning om 5 procent för varje påbörjad vecka fram till det att hyresvärderna har avslutat arbetena.</p>		
Underskrift	Ort/datum: <i>Malmö 29/10-2020</i>	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Pertinax Klippan AB	Hyresgästens namn: Regionfastigheter, Region Skåne	
	Namn/teckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn/förtydligande: <i>Stefan Olsson</i>	Namn/förtydligande:	



## YTTRE UNDERHÅLL (av fastigheten)

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 7 till Avtal 31010001

	Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
Skyltar, fasad, inkl belysning för hyresgäst	H	H	H	H
Områdes-, hänvisnings- och orienteringsskyltar	F	F	F	F
Yttertak; beläggning, brunnar, rännor och stuprör	F	F	F	F
Fönster utvändigt; karrn, glas och bågar	F	F	F	F
Fasader	F	F	F	F
Portar och grindar	F	F	F	F
Entréörrar inkl glas till gemensamma trapphus	H	H	F	F
Dörrautomatik	H	H	H	F
Entrépartier till hyresgästens lokal	H	H	H	F
Säkerhetspartier och säkerhetsslussar	H	H	H	F
Åverkan på entréörrar och fönster tillhörande förhyrd lokal	H	H	H	F

## INRE UNDERHÅLL

	Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
Portelefoner gemensamma för fastigheten	N/A	N/A	N/A	N/A
Entréörrar till hyresgästens lokal	H	H	H	F
Av hyresgästen installerad porttelefon och kodlås	H	H	H	H
Låssystem för hyresgästens lokaler, cylindrlås, kort, "tags" och nycklar	H	H	H	H
Solskydd; mellanglas-och invändiga persiennor och	H	H	H	F

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 7 till Avtal 31010001

Dörrstängare H H H F  
 Dörrar, karmar och dörrblad inkl låskistor och beslag, fönster H H H F  
 invändigt i hyresgästens lokal  
 Ytiskt golv, väggar och tak i hyresgästens lokal H H H F

### INREDNING

Ansvarig/kostnad för drift H H H H  
 Ansvarig/kostnad för underhåll H H H H  
 Ansvarig/kostnad för utbyte H H H H  
 Ägare / investering H H H H  
 Skyltning av entrédörr till hyresgästens lokal H H H H  
 Köksutrustning inklusive kyl, frys, diskmaskin, mikrovågsugn H H H H

### ELANLÄGGNINGAR

	Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
Ställverk och elcentraler	F	F	F	F
Revisionsbesiktning ställverk	F	F	F	F
Elinstallationer fram till elcentral	F	F	F	F
Elinstallationer efter elcentral	F	F	F	F
Allmänbelysning	H	H	F	F
Arbetsplatsbelysning	H	H	H	H
Specialarmaturer t ex: miljöbelysning, spotlight eller blom-belysning	H	H	H	H
Nedföringsstavar för el, tele och data	H	H	H	F
Byte av glödlampor, lysrör, glimtändare och hf-don	H	H	H	H





Kanalisering för el, tele, data, larm, passage

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 7 till Avtal 31010001

	H	H	H	F
<b>RESERVKRAFT</b>				
Installationer av reservkraft och finkraft för datadrift	H	H	H	H
Akkumulatörer som ägs av hyresgästen inklusive installation	H	H	H	H
Elanläggningar inklusive UPS-anläggning	H	H	H	H
<b>TELE, DATA OCH SÄKERHET</b>				
Nödsignalanläggning för R/WC och vilrum	F	F	F	F
Inpasseringskontrollsystem	H	H	H	H
Centralantenn för TV	F	F	F	F
Data-och telefonnät	H	H	H	H
Inbrottslarm till förhyrd lokal	H	H	H	H
Hisstelefon för larm	N/A	N/A	N/A	N/A
Nödbelysning och nödutrymningsskyltar	H	H	F	F
Teleslinga	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>TRANSPORTANLÄGGNINGAR</b>				
Hissar och lyftbord	N/A	N/A	N/A	N/A
Myndighetsbesiktningar	F	F	F	F



## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 7 till Avtal 31010001

	Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
<b>MARK</b>				
Markskötsel, gräsytor, planteringar, växter	F	F	F	F
Gångbanor, trottoarer, trappor	F	F	F	F
Parkeringsplatser, linjemarkering	F	F	F	F
Terrasser, altaner, uteplatser	F	F	F	F
Inhägnader såsom plank, nästaket och likn.	F	F	F	F
Grindar inkl. ev automatik	F	F	F	F
Utrustning (lekutrustning, sittgrupper, cykelställ etc)	F	F	F	F
Flaggstänger	F	F	F	F
Miljöhus	F	F	F	F
Papperskorvar, askkoppar utomhus	F	F	F	F
Yttre belysning	F	F	F	F
<b>VENTILATION</b>				
	Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
Luftbehandlingsaggregat inkl. filter	F	F	F	F
Imkanaler inklusive rengöring, sopting och besiktning	F	F	F	F
Fönsterapparater och kylbafflar	F	F	F	F
<b>VATTEN OCH AVLOPP</b>				
	Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering





Vatten – och avloppsanläggning

Duschutrustningar, slangar, munstycke m.m.

Govbrunn och vattenlås

Blandare

Sanitetsporstlin

## GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Bilaga 7 till Avtal 31010001

F	F	F	F	F
H	H	H	H	F
H	H	H	F	F
H	H	H	F	F
H	H	H	F	F

### VÄRME

Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
----------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Värmecentral

F	F	F	F
---	---	---	---

Värmesystem, eftervärme och radiatorer

F	F	F	F
---	---	---	---

Termostatventiler

F	F	F	F
---	---	---	---

### STYR-OCH REGLERUTRUSTNING

Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
----------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Styr-, regler-, larm-, och övervakningsanläggningar för fastighetens VVS, kyla och ventilation

F	F	F	F
---	---	---	---

### KYLANLÄGGNINGAR

Ansvarig/kostnad för drift	Ansvarig/kostnad för underhåll	Ansvarig/kostnad för utbyte	Ägare / investering
----------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Kylmaskiner och utrustning för komfortkyla

F	F	F	F
---	---	---	---

Myndighetsbesiktning av kylmaskiner som ägs av hyresvärden

F	F	F	F
---	---	---	---

Kylmaskiner och utrustning för processkyla (t.ex

H	H	H	H
---	---	---	---

serverrumskyla) som ägs av hyresgästen



GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Malmö 29/10-2020

Ort/Datum:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stefan Olsson".

Hyresvärd:

Stefan Olsson

Namn förtydligande:

Ort/Datum:

Hyresgäst:

Namn förtydligande: