



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Kungsleden Björkelund AB		Personnr/orgnr: 556833-0632			
Hyresgäst	Namn: Motala Verkstad Group AB		Personnr/orgnr: 556765-8165			
	Aviseringsadress: Linjegatan 14, 591 29 Motala					
Lokalens adress m.m	Kommun: Motala		Fastighetsbeteckning: Motala Björkelund 1			
	Gata: Linjegatan 14		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Industri/ Kontor <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. <span style="float:right">Bilaga:</span>					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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 besiktnings- och åtgärdsprotokoll. <span style="float:right">Bilaga:</span>					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Bilaga 4					
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser 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). <span style="float:right">Bilaga: 1</span>					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2016-01-01		Till och med den: 2028-04-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor <u>4 467 747</u> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. <span style="float:right">Bilaga: 2</span>					
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <span style="float:right">Bilaga: 3</span>			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer <input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	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. <span style="float:right">Bilaga: 4</span>		
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 4</span>		
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 4</span>		
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 4</span>		
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga: 4</span>			
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga:</span>			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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		
Avfalls- hantering	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: <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. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>73</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.		
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.		
Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 749-8686
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 2 kap. 61 Jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		


Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

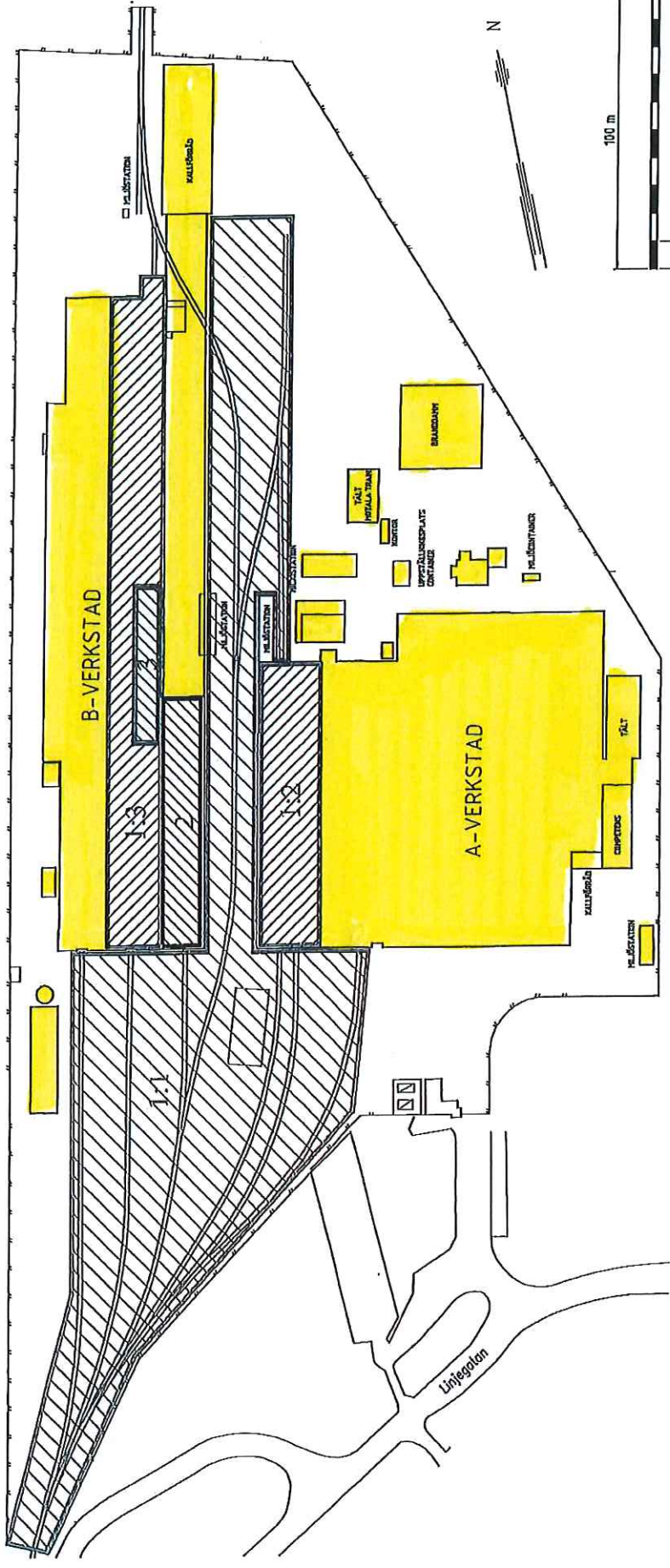
<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
<b>Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 6
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
<b>Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av yttskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 5
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.		
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
<b>Yttre åverkan</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
<b>Avtalat skick m.m</b>	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
<b>Sedvanligt underhåll</b>	Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	Bilaga:	
Force majeure	<p>Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.</p>	Bilaga:	
Personuppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Ritning	Bilaga: 1	
	Indexklausul	Bilaga: 2	
	Fastighetskatteklausul	Bilaga: 3	
	Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 4	
	Gränsdragningslista	Bilaga: 5	
	SBA	Bilaga: 6	
Underskrift	<p>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.</p>		
	<p>Ort/datum: Malmö 2015-10-02</p>	<p>Ort/datum:</p>	
	<p>Hyresvärdens namn: Kungleden Björkelund AB</p>	<p>Hyresgästens namn: Motala Verkstad Group AB</p>	
	<p>Namn/teckning (firmatecknare/ombud): </p> <p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn/förtydligande: ESKIL LINDNÉR</p>	<p>Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namn/förtydligande:</p>	
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p>		
	<p>Frånträdande hyresgäst (namn):</p>	<p>Tillträdande hyresgäst (namn):</p>	<p>Personnr/orgnr</p>
	<p>Namn/teckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	<p>Namn/teckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namn/förtydligande (frånträdande hyresgäst):</p>		<p>Namn/förtydligande (tillträdande hyresgäst):</p>
	<p>Hyresvärdens godkännande Ort/datum:</p>	<p>Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	
<p>Hyresvärdens namn:</p>		<p>Namn/förtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</p>	

Bilaga 1



Lokaler Motala Verkstad Group hyr

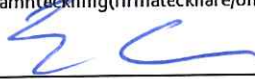
- \* Gulmarkerade lokaler
- \* All markerade förutom spårområdet 1:1

1:1: Spårområde	(se sep. avtal)
1:2: Tåghall A	2173 m <sup>2</sup>
1:3: Tåghall B	4427 m <sup>2</sup> (inkl. #3)
2: Grillen	1440 m <sup>2</sup>
3: Poreba	455 m <sup>2</sup>

OBS! SKALA RT50 GÄLLER VID FORMAT A1

MOTALA VERKSTAD ÖVERSIKTSKARTA	
MOTALA VERKSTAD	
BJÖRKLUND 1	
ÖVERSIKTSKARTA	
501019	

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Avser	Hyreskontrakt nr: 69001 0101 00	Fastighetsbeteckning: Motala Björkelund 1	
Hyresvärd	Namn: Kungsleden Björkelund AB	Personnr/orgnr: 556833-0632	
Hyresgäst	Namn: Motala Verkstad Group AB	Personnr/orgnr: 556765-8165	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>4 467 747</u> ska <u>100</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>2014</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>		
Underskrift	Ort/datum: <u>Malmö 2015-10-02</u>	Ort/datum:	
	Hyresvärd: Kungsleden Björkelund AB	Hyresgäst: Motala Verkstad Group AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: <b>ESKIL LINDNÉR</b>	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 3 629,56 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.



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 69001 0101 00	Fastighetsbeteckning: Motala Björkelund 1	
Hyresvärd	Namn: Kungsleden Björkelund AB	Personnr/orgnr: 556833-0632	
Hyresgäst	Namn: Motala Verkstad Group AB	Personnr/orgnr: 556765-8165	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>73</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>200 035</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: <u>Malmö 2015-10-02</u>	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Kungsleden Björkelund AB	Hyresgästens namn: Motala Verkstad Group AB	
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: <b>ESKIL LINDNÉR</b>	Namn-förtydligande:	



## Anvisningar

### 1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

### 2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

### 3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienheter och specialenheter). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den under rättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

### 4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var/ bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

### 5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

### 6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.



# Särskilda bestämmelser -Triple Net Lokal-

Bilaga nr 4

Avser	Hyreskontrakt nr 69001 0100 01	i fastigheten Motala Björkelund 1
Hyresvärd	Kungsleden Björkelund AB	Personnr/orgnr 556833-0632
Hyresgäst	Motala Verkstad Group AB	Personnr/orgnr 556765-8165
Tillägg	<p><b>1. Allmänt</b></p> <p>Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Sveriges fastighetsägarförbund, formulär 12B.2 (4 sid), ("Formuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.</p> <p><b>2. Lokalens omfattning</b></p> <p>Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen". Lokalen utgörs av hela fastigheten Motala Björkelund 1, inklusive mark, samtliga byggnader och anläggningar med undantag för spårområde och lokal som förhyrs av Motala Train AB, enligt bilaga 1. Byggnadernas totala yta uppgår till ca. 21 619 m<sup>2</sup>. Dock ingår ej sådan egendom på fastigheten som kan vara industritillbehör enligt JB 2 kap 3 §, till exempel maskiner, traverser och annan utrustning, eftersom sådan utrustning ägs av hyresgästen och således inte ingår i förhyrningen.</p> <p><b>3. Bakgrund</b></p> <p>Hyresgästen har tidigare hyrt ut del av Lokalen i andra hand till sitt dotterbolag Motala Train AB, org.nr 556549-5743 ("Motala Train"). Då hyresgästen nu har sålt Motala Train till ett bolag inom Alstom-koncernen, har hyresgästen, hyresvärden och Motala Train kommit överens om att teckna två separata hyresavtal avseende Fastigheten med hyresgästen respektive Motala Train.</p> <p>Avsikten är att hyresgästen ska svara gentemot hyresvärden för alla förpliktelser som avser drift och underhåll, myndighetskrav och myndighetskontroller avseende Lokalen som hyresgästen förhyr och att Motala Train ska svara gentemot hyresvärden för alla förpliktelser som avser drift och underhåll, myndighetskrav och myndighetskontroller avseende den lokal och del av fastigheten som Motala Train förhyr så att de två hyresgästerna på fastigheten tillsammans vad avser skadeståndsrättsligt och straffrättsligt ansvar inträder i fastighetsägarens ställe vid varje tillfälle hänförligt till hyresgästens åtaganden enligt Hyresavtalet.</p> <p><b>4. Lokalanpassning m m</b></p> <p>Hyresgästen ska solidariskt med Motala Train ombesörja och bekosta sådan anpassning av lokalerna som krävs för att hyresgästens respektive Motala Trains lokaler ska kunna hyras ut var för sig samt att lokalerna var för sig uppfyller vid var tid gällande myndighetskrav. Hyresgästen är medveten om att det kan finnas brister avseende underhåll och uppfyllandet av myndighetskrav i nuvarande lokaler och att åtagandena enligt detta Hyresavtal gäller även åtgärdande av eventuella befintliga brister som krävs för att Lokalen ska uppfylla gällande myndighetskrav.</p> <p>Hyresgästen ska anmäla till hyresvärden när anpassningen är slutförd och parterna ska därefter gemensamt besiktiga dessa. Hyresgästen ska tillhandahålla bevis om att Lokalen uppfyller vid var tid gällande myndighetskrav avseende bl a brand och ventilation.</p> <p>Utöver hyresgästens ansvar för efterlevnad av myndighetskrav avseende Lokalen svarar hyresgästen även i övrigt i förhållande till hyresvärden för kostnader för</p>	

anpassning av Lokalen som föranleds av hyresgästens verksamhet.

### **5. Hyresvärdens kostnader**

Hyresgästen är införstådd med att en separering av hyresavtalen och lokalerna kan ge upphov till externa kostnader för hyresvärderna, t.ex. konsultkostnader för utredning av möjligheterna till delning av tekniska installationer, brandskyddsutredning etc. Innan hyresvärderna ådrar sig sådana kostnader ska hyresvärderna samråda med hyresgästen och Motala Train. Hyresgästen åtar sig att ersätta hyresvärderna för sådana kostnader som nu sagts förutsatt att de är erforderliga för en separering av hyresavtalen och lokalerna/fastigheten. Dessa kostnader ska efter samråd mellan parterna fördelas på så sätt att hyresgästen och Motala Train ska bekosta dessa med hälften var, såvida inte kostnaderna hänför sig till en förbättringsåtgärd till ekonomisk nytta för hyresvärderna såsom ägare av Fastigheten, varpå dessa kostnader ska fördelas lika mellan hyresvärderna, hyresgästen och Motala Train.

### **6. Hyra**

Utgående hyra (grund- och bashyra) skall vara 4 467 747 kronor.

### **7. Triple Net- avtal, generella bestämmelser**

Syftet med denna förhyrning är att hyresgästen, som tidigare ägt fastigheten, i hyresvärdens ställe ska ansvara för, utföra samt bekosta tillsyn, underhåll, reparation och utbyte avseende Lokalen, inklusive bärande konstruktioner, väggar, tak, fasad, installationer och all egendom tillhandahållen av hyresvärderna, som om hyresgästen vore fastighetsägare. Hyresgästen skall således vad avser skadeståndsrättsligt och straffrättsligt ansvar inträda i fastighetsägarens ställe vid varje tillfälle hänförligt till hyresgästens åtagande enligt detta avtal. I det fall det är oklart vilken av hyresgästerna inom fastigheten som skall ansvara för något åvilar detta ansvar hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar i hyresvärdens ställe under hyresförhållandet för att ombesörja och bekosta alla myndighetsbesiktningar avseende Lokalen inklusive sådan egendom som tillhandahålls av hyresvärderna samt tillse att Lokalen och sådan egendom som nu sagts vid varje tidpunkt uppfyller samtliga gällande krav i lag och förordning, såsom t.ex. tillse att hissar, ventilation etc. besiktigas och uppfyller kraven i enlighet med vid var tid gällande föreskrifter.

### **8. Lokalens skick m m**

Lokalen och egendom som tillhandahålls av hyresvärderna uthyrs i befintligt och av hyresgästen godkänt skick. Det antecknas att hyresgästen sedan tidigare ägt och nyttjat Lokalen och egendom som nu avses och väl känner till dess skick.

### **9. Förbrukningsmedia, driftskostnader**

Hyresgästen skall ha egna abonnemang och egna serviceavtal för alla nyttigheter Lokalen behöver, såsom t.ex. för all elförbrukning (även s.k. fastighetsel), värme, varmvatten, VA, kyla- och ventilation, trappstädning, emballage och avfallshantering, snöröjning, tömning/ service fettavskiljare, bevakning, hissjour m.m. Hyresgästen ansvarar för och bekostar eventuella installationer, val av utförare samt instruktionen och tillsynen av utförarna.

### **10. Mervärdesskatt (moms) m.m.**

Hyresvärderna är skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen och hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på gällande hyresbelopp

jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyresavtalet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden på grund av hyresgästens självständiga agerande eller försummelse – såsom förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms eller på annat sätt går förlustig avdragsrätt för moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan.

Hyresgästen skall även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av hyresgästens agerande eller försummelse.

### **11. Ansvar för underhåll m m**

Som angetts ovan under punkt 7 har hyresgästen allt ansvar för tillsyn, underhåll, reparation och utbyte avseende Lokalen och egendom som tillhandahålls av hyresvärden.

Hyresgästens ansvar omfattar således bland annat allt ansvar för och bekostande av drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet avseende Lokalen och egendom tillhandahållen av hyresvärden såsom utvändigt och invändigt drift/ underhåll av fastigheten/ byggnader/ mark samt för drift/ underhåll/ utbyte av fastighetens samtliga installationer och ledningar såväl ovan som under mark, såsom t.ex. avseende värme, vatten, ventilation, el, avlopp, dagvatten, strakströmsanläggning, järnvägsspår, branddamm samt fett- och oljeavskiljare. Ljuskällor, batterier och allt förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen egendom som skadas eller av annan orsak blir obrukbar.

Till förtydligande av vad som därvid omfattas av hyresgästens ansvar har bifogad gränsdragningslista upprättats, bilaga 5. Om ansvarsfördelningen inte framgår av gränsdragningslistan gäller i första stycket angiven princip. I det fall det är oklart vilken av hyresgästerna inom fastigheten som skall ansvara för något underhåll m.m. åvilar detta ansvar hyresgästen.

Ansvaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar. För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen och hyresvärden har gemensamt i samband med början av hyresavtal 69001 0100 00 låtit utföra en besiktning av Lokalen. Resultatet av denna tillträdesbesiktning ligger till grund för en underhållsplan som hyresgästen skall uppdatera minst en gång per år. För det fall hyresvärden och hyresgästen har olika uppfattning avseende fråga om vilka drift- och underhållsåtgärder som skall utföras i Lokalen eller vid vilken tidpunkt åtgärderna skall vidtas, skall hyresvärdens uppfattning, i den mån hyresvärdens uppfattning skäligen överensstämmer med god sed för fastighetsförvaltning, vara gällande.

Hyresgästen skall i april månad varje år vid avstämningsmöte med hyresvärden redogöra för under året utförda underhållsåtgärder och myndighetsbesiktningar, systemet för egenkontroll och tillsyn, den aktuella listan över miljöaspekter, den aktuella underhållsplanen samt de kommande myndighetsbesiktningarna. Under året

skall hyresgästen till hyresvärden löpande översända besiktningssprotokoll, samt övrig information om Lokalen som hyresgästen bedömer är av intresse för hyresvärden.

#### **12. Hyresgästens ansvar för snöröjning, halk- och istappsbekämpning m m**

Hyresgästen ansvarar för att fullgod snöröjning, taksfattning, halk- och istappsbekämpning m m sker beträffande Lokalen. Hyresgästen övertar och inträder genom detta avtal i fastighetsägarens ansvar enligt ordningslagens och skadeståndslagens bestämmelser, inkl. eventuellt skadeståndskrav från tredje man.

#### **13. Hyresgästens ansvar avseende myndighetskrav m m**

Det åligger på hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller motsvarande från och med tillträdesdagen krävs eller kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärd vidtas. Vad som nu sagts innebär att hyresgästen från och med tillträdesdagen svarar för att alla åtgärder som krävs för att Lokalen skall få användas för den avsedda verksamheten, samt för åtgärder som krävs för att Lokalen i sig skall få hyras ut.

För det fall att hyresgästen brister i sina åtaganden enligt ovan äger hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad.

#### **14. Miljöpåverkan**

Hyresgästen är skyldig att bedriva sin verksamhet i Lokalen i enlighet med vid var tid gällande tillstånd och i enlighet med lag.

Hyresgästen ansvarar för att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten, meddelade av domstol, myndighet eller annat liknande organ. Hyresgästen är ansvarig för arbetsmiljön i lokalen.

För det fall hyresvärden skulle avkrävas ekonomiskt eller annat ansvar på grund av den verksamhet som hyresgästen eller något bolag i hyresgästens koncern bedrivit på fastigheten och som genom förorening medfört skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, äger hyresvärden rätt att kräva kompensation härför av hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för och är även skyldiga att bekosta efterbehandling och sanering av förorenade markområden och byggnader eller del av byggnad vilket föreskrivs i beslut från myndighet eller domstol, till följd av den av hyresgästen, eller av annat bolag i hyresgästens koncern, bedrivna verksamheten på fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt denna punkt 14 preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

#### **15. Hyresgästens ändringsarbeten**

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller, utöver sådana krav som hyresvärden vid varje särskilt fall kan komma att uppställa, de bestämmelser som anges i särskild av hyresvärden tillhandahållen tillståndsblankett. Det åligger hyresgästen att ansöka om erforderliga

lov och göra erforderliga anmälningar såsom ansvarig byggherre.

#### **16. Olycksskydd m m**

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen skall även till hyresvärden översända kopior på godkända protokoll och liknande från besiktningar. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Till förtydligande av vad som därvid omfattas av hyresgästens ansvar har bifogad gränsdragningslista avseende brandskydd upprättats, bilaga 6.

#### **17. Avfallshantering**

Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakas olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen har att tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av sophanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

#### **18. Skyltar m m**

Hyresgästen äger först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

#### **19. Ansvar för skador m m**

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada såvida inte skadan orsakats av hyresvärden. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man. Hyresgästen ansvarar även för all egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen.

#### **20. Ansvar för åtaganden m m**



Utöver vad som i övrigt anges i Hyresavtalet gäller att om hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt detta Hyresavtal och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

### **21. Lås och larm m m**

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen skall iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

### **22. Återställande vid avflyttning m m**

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen skall om inte annat överenskoms medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyltar m m, se ovan punkten 18. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

### **23. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet**

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta densamma i sin helhet i andra hand..

Hyresvärden godkänner att hyresgästen upplåter delar av Lokalen i andra hand till Motala Train eller bolag inom Alstom-koncernen. En förutsättning och villkor för hyresvärdens godkännande är att hyresgästen skriftligen i förväg informerar hyresvärden om varje ny eller ändrad andrahandsuthyrning eller annan underupplåtelse av nyttjanderätt, samt att hyresgästen, där så erfordras, erhåller och vidmakthåller momsregistrering för sin underupplåtelse. Hyresgästen skall tillhandahålla hyresvärden bevis om skatteverkets godkännande av momsregistreringen.

Hyresgästen är medveten om att denne oavsett vidareupplåtelse alltid är fullt ut ansvarig gentemot hyresvärden för Hyresavtalets rätta fullgörande.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i

Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i lokalen.

#### **24. Pantsättning och inskrivning**

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

#### **25. Ändringar och tillägg**

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

#### **26. Fullgörande av hyresavtal/Upphörande av intilliggande lokals hyresavtal**

Mot bakgrund av punkt 3 ovan har hyresgästen och hyresvärden överenskommit om följande:

För det fall att Motala Train säger upp sitt hyresavtal eller pga konkurs eller annars inte fullgör sina förpliktelser enligt punkterna 7, 11-16 och 22 avseende den av Motala Train förhyrda Lokalen inkl del av fastigheten skall hyresvärden ha rätt att av hyresgästen utkräva ansvaret för åtagandena enligt punkterna 7, 11-16 och 22 i hyresavtalet med Motala Train. Hyresgästen har tagit del av hyresavtalet mellan hyresvärden och Motala Train

Vidare skall hyresgästen i en sådan situation verka för en uthyrning av den då vakanta delen av Fastigheten genom att bland annat släppa relevant mängd uppställningsyta utomhus, parkeringsplatser, kommunikationsvägar etc. Det åligger även hyresgästen att ombesörja och bekosta sådan separering av Fastigheten som krävs för att myndighet skall godkänna att verksamhet bedrivs inom hela Fastigheten.

#### **27. Förtursrätt**

I hyresavtalet med Motala Train har Motala Train erhållit förtursrätt till erbjudande om förhyrning på marknadsmässiga och enligt hyresvärdens sedvanliga villkor av lokalytor som hyresgästen eventuellt återlämnar till hyresvärden.

#### **28. Övrigt**

När detta avtal respektive nytt hyresavtal mellan hyresvärden och Motala Train börjar gälla upphör tidigare hyresavtal mellan hyresvärden och Motala Verkstad Group AB med dotterbolag att gälla.


---



Motala Train AB, org.nr 556549-5743, bekräftar att Motala Train AB tagit del av detta Hyresavtal och bekräftar att hyresvärderna har rätt att av Motala Train AB utkräva ansvaret för åtagandena enligt punkterna 7, 11-16 och 22 för det fall hyresgästen inte fullgör dessa.

Motala Train AB

Namn:

Underskrift	Ort / Datum Motala 2015-10-02	Ort / Datum
	Hyresvärd Kungsleden Björkelund AB 	Hyresgäst Motala Verkstad Group AB

ESKIL LINDNER

## Gränsdragningslista - ägande, drift, underhåll, utbyte -

Bilaga nr 5

Hyreskontrakt nr 69001 0101 00	i fastigheten Motala Björkelund 1
Hyresvärd Kungsleden Björkelund AB	Personnr/orgnr 556833-0632
Hyresgäst Motala Verkstad Group AB	Personnr/orgnr 556765-8165

### Definitioner:

**Tillsyn:** Avser regelbunden kontroll och inspektion samt upprättande av rapport om eventuella fel, brister och/ eller skador. Rapporten skall snarast skickas till motparten om denne har ansvar för att vidta någon åtgärd.

**Underhåll/ Reparation:** Avser löpande skötsel och reparationer i syfte att upprätthålla en för området/ objektet normal standards/ funktion. Härmed avses t.ex. reparation till följd av skadegörelse eller åverkan, ommålning av ytskikt, utbyte av heltäcknings- plastmattor, slipning/ lackning av golv, byte och påfyllnad av förbrukningsmaterial, genomgång och service av maskiner – allt så att funktionen vidmakthålls.

**Utbyte:** Innebär att reparation/ underhåll av objektet inte längre är meningsfull, varför det skrotas och nyinstallation sker för att vidmakthålla objektets ursprungliga funktion eller för att höja dess standard.

För det fall att hyresgästen brister i sina åtaganden äger hyresvärden rätt att låta åtgärda detta på hyresgästens bekostnad.

För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden äger hyresvärden rätt att låta åtgärda detta på hyresgästens bekostnad..

	Tillsyn		Underhåll / reparation		Utbyte		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	Hv	Hg	
<b>Mark</b>							
Parkering, gångbanor, kantsten		X		X		X	
Gräsytor, planteringar		X		X		X	
Flaggstänger		X		X		X	
<b>Stomme yttre</b>							
Yttertak, skärmtak		X		X		X	

	Tillsyn		Underhåll / reparatio n		Utbyte		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	Hv	Hg	
Fasader		X		X		X	
Entrédörrar		X		X		X	Vid utbyte avses standarddörr, specialdörr anpassad för hg's verksamhet = hg
Fönster		X		X		X	Avser glasrutor
Dörrautomatik inkl. serviceavtal		X		X		X	
Lås, låscylinder		X		X		X	
Dörrstängare		X		X		X	
Markiser, mekanisk alt. duk		X		X		X	
Skyltar		X		X		X	
Flaggor, flaggstänger fasadmönt.		X		X		X	
Portar		X		X		X	El och manuellt drivna
<b>Stomme inre</b>							
Undertak		X		X		X	
Fasta innerväggar, dörr och fönster		X		X		X	
Glas i dörrar och innerväggar		X		X		X	
Inredningsväggar inkl. dörrar, grindar, dekorskärmar		X		X		X	
Målning inredningsväggar, dekorskärm och dyl.		X		X		X	
<b>Värmeanläggning</b>							
Värmepannor		X		X		X	
Röckanaler		X		X		X	
Värmepump		X		X		X	
Radiatorer		X		X		X	
Styr. och reglerutrustning		X		X		X	
<b>Ventilationsanläggning</b>							
Ventilationsaggregat inkl kanaler		X		X		X	
Komfortkyla, install. av hv		X		X		X	
Filter		X		X		X	2 ggr per år
Styr- och reglerutrustning		X		X		X	
Komfortkyla, install. av hg		X		X		X	
<b>Vatten och avlopp</b>							
Varmvattenberedare		X		X		X	
Avloppsledning med vattenlås och brunnar		X		X		X	
Kall- och varmvattenledningar		X		X		X	



	Tillsyn		Underhåll / reparation		Utbyte		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	Hv	Hg	
Kall- och varmvattenkranar		X		X		X	
Pumpar		X		X		X	
Tvättställ och wc-stolar inkl. vattenlås		X		X		X	
Diskbänkar		X		X		X	
Brandposter		X		X		X	
<b>Elanläggning</b>							
Servisställverk, centraler, apparatskåp		X		X		X	
Starkströmsledning och uttagsdon		X		X		X	
Elvärmeanläggning		X		X		X	
<b>Armaturer:</b>							
-allmänbelysning trapphus		X		X		X	
-belysning lokal		X		X		X	
-fasadbelysning/ ytterbelysning		X		X		X	
-skyltbelysning		X		X		X	
-nödbelysning		X		X		X	
Lysrör, glimtändare, glödlampor		X		X		X	
Anslutning av rörelsens maskiner, utrustning		X		X		X	
Eluttag och kablar		X		X		X	
Elstängsel		X		X		X	
<b>Teleteknisk anläggning</b>							
Inkommande tele		X		X		X	
Internt telenät		X		X		X	
<b>Övervaknings- och indikeringsanläggning</b>							
Brandlarm inkl. besiktning		X		X		X	
Sprinkler		X		X		X	
Inbrotts- och övervakningslarm		X		X		X	
Driftlarm, fastighet		X		X		X	
<b>Inredning och utrustning</b>							
Kontor- alt. butiksinredning		X		X		X	
Fast utrustning kök		X		X		X	
-kyl, frys, spis, diskmaskin, micro		X		X		X	
Trinett		X		X		X	



	Tillsyn		Underhåll / reparation		Utbyte		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	Hv	Hg	
Brandsläckare		X		X		X	
Persienner		X		X		X	
Anslutning av verksamhetens maskiner		X		X		X	
Traverser		X		X		X	Inkluderar även tryckluftsanläggning
<b>Invändiga lokalytor</b>							
Golv		X		X		X	
Väggar		X		X		X	
Tak		X		X		X	
Dörrar		X		X		X	
<b>Renhållning, rengöring</b>							
Lokalvård, inre inkluderar undertak				X			
Trappstädning		X		X			Inom lokal = hg
Fönsterputs				X			
Gräsytor, planteringar				X			
Gräsklippning, rensning, luckring				X			
Snöröjning, sandning, upptagning		X		X			

Underskrift

Ort / Datum <i>Malms 2015-10-02</i>	Ort / Datum
Hyresvärd Kungsleden Björkelund AB	Hyresgäst Motala Verkstad Group AB
Signatur 	Signatur
Namnförtydligande <b>ESKIL LINDNÉR</b>	Namnförtydligande

**Gränsdragningslista**  
- systematiskt brandskyddsarbete -

Enligt lagen om Skydd mot olyckor skall gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. Denna bilaga klargör vem som ansvarar för tillsyn och skötsel av utrustningen nedan samt upprättandet av brandskyddsdokumentation. Vad som anges i denna bilaga gäller före eventuell annan reglering i hyresavtalet avseende ansvar för brandskydd samt tillsyn och skötsel av utrustning som avses nedan. Hyresgästen ansvarar utöver nedanstående gränsdragningslista för att inte ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Åsidosätter hyresgästen sina skyldigheter enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att låta åtgärda detta på hyresgästens bekostnad.

**Definitioner:****HG:** Hyresgäst**HV:** Hyresvärd**Tillsyn:** Regelbunden kontroll av funktion alternativt anskaffande och upprätthållande av abonnemang samt rapportering av eventuella avvikelser. Tillsynsansvaret inbegriper även ansvar för att erforderliga besiktningar utförs.**Skötsel:** Justering, vård samt renhållning. I förekommande fall även byte eller tillsyn av förbrukningsmaterial.**Upprätta:** Första införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdokumentationen)

Den som ansvarar för ett moment bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

Tillsynsobjekt	Tillsyn	Skötsel	Upprätta
<b>Utrymningsskyltar</b>			
Utrymningsskyltar i lokalen	HG		HG
<b>Släckutrustning</b>			
Handbrandsläckare i lokalen	HG		HG
Brandpost i lokalen	HG		HG
<b>Utrymningsvägar</b>			
Dörr till utrymningsväg från lokal, inkl beslag	HG		HG
Dörr inom lokal	HG		HG
Dörr i utrymningsväg	HG		HG
Fönster som används som utrymningsväg från lokalen	HG		HG
Bortstädning av hindrande föremål i och till utrymningsväg i lokal	HG		-
<b>Brandskyddsdokumentation</b>			
Upprättande av brandskyddsdokumentation för verksamheten	HG		HG
Upprättande av brandskyddsdokumentation för fastigheten	HG		HG
Upprättande av utrymningsplaner inom lokalen och utrymningsvägar	HG		HG
<b>Brand- och utrymningslarm mm</b>			
Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav	HG		HG
Utrymningslarm som är myndighetskrav för fastigheten	HG		HG
Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav	HG		HG

Kungsleden Björkelund AB

Sign		Sign
------	---	------