



CASTELLUM

Tilläggsavtal

Hyresvärd: CASTELLUM [REDACTED]
[REDACTED]

Hyresgäst: CHILES GENERALKONSULAT I GÖTEBORG
[REDACTED]

Hyresobjekt: Kontorslokal om ca: 132 kvm, Inom Vallgraven 35:16a, Kaserntorget 5 i Göteborg

Hyresavtal: 601134-00004-03

Följande överenskommelse har träffats mellan parterna:

1 Hyra

Hyresvärden och hyresgästen har ett avtal i enlighet med tilläggskontrakt 601134-00004-03, enligt vilket avtalsförhållandet dem emellan kommer att förlängas med 3 år varje gång, automatiskt, under samma villkor, om parterna inte säger något 9 månader före utgången av avtalets giltighetstid. Nuvarande kontrakt sträcker sig från 2023-10-01 till 2026-09-30.

Parterna erkänner att hyresgästen har haft tillgång till fastigheten sedan den 1 oktober 2023 och betalat motsvarande hyra till hyresvärdens fulla belåtenhet. Likaså förklarar parterna att tillträdet har skett med hyresvärdens fulla vetskap. De är också överens om att de inte har några anspråk mot varandra för det tidigare nämnda konceptet och att det bredaste och mest fullständiga avtalet beviljas. På samma sätt förklarar de att de uttryckligen avsäger sig alla åtgärder som de kan utöva ömsesidigt under ockupationsperioden mellan den 1 oktober 2023 och dagen för undertecknandet av detta instrument.

Beträffande avsnittet "Betaling av hyresavgiften" av hyreskontrakt, specificerar att hyresvärdens bankgironummer är [REDACTED]. Det bekräftas att månadshyra år 2023 var 45 338 SEK (svenska kronor) och månadshyra år 2024 blir 46 310 SEK (svenska kronor) som kommer att höjas till 56 345 kr, sedan renoveringsarbetet på fastigheten slutförts av hyresvärden och godkännande av arbetena erhållits från hyresgästen. Samma hyresavgift kommer att beaktas för åren 2025 och 2026 (56 345 SEK), vars justering blir 2,5 % varje början av det nya året. Hyresgästen betalar kvartalsvis. Alla betalningar som görs enligt avtalet kommer att ske via elektronisk överföring.



CASTELLUM

2 Hyresgästanpassning

Hyresvärden ska utföra anpassning (konditionering och renovering) av Lokalen enligt Castellum-Standard för hyresgästens räkning, renoveringen återspeglas i ökningen av månadshyra som nämns i föregående stycke. Anpassningen och renoveringen är enlighet med Bilaga 1 ("Hyresgästanpassningen"). Eventuella justeringar av Hyresgästanpassningen (s.k. ÅTA-arbeten) ska överenskommas skriftligen mellan parterna. Av sådan överenskommelse ska framgå vad justeringen innebär, eventuell tidsförskjutning samt hur kostnaden ska regleras mellan parterna.

Hyresgästanpassningen ska preliminärt genomföras 2024-04-01. Hyresvärden ska skriftligen underrätta hyresgästen om tidpunkten då Hyresgästanpassningen kommer att vara färdigställd. Hyresgästanpassningen ska preliminärt avslutas 2024-06-30.

Hyresvärden har rätt att genomföra ändringar i förhållande till vad som anges i Bilaga 1 om ändring måste ske på grund av konstruktionsmässiga, byggnadstekniska eller säkerhetsmässiga skäl eller som krävs för erhållande av bygglov, start- och slutbesked eller andra myndighetstillstånd eller för att uppfylla andra krav meddelade av myndighet eller annan vilka hyresvärden inte råder över. I sådant fall ska skälig hänsyn tas till hyresgästens önskemål. Hyresgästanpassningen enligt Bilaga 1 kommer inte att orsaka ytterligare kostnader för hyresgästen.

För genomförandet av lokalanpassningen krävs att hyresvärden får disponera eller få tillträde till delar av Lokalen. Hyresvärden ska inom god tid informera hyresgästen om tidplanen för arbetena.

Hyresgästen är vidare skyldig att följa hyresvärdens eller av hyresvärdens anlitad entreprenörs anvisningar avseende hur Lokalen kan nyttjas under den tid som arbete kopplat till Hyresgästanpassningen utförs. Hyresgästanpassningen kommer inte att påverka hyresgästens dagliga arbete.

Hyresgästen accepterar detta som en nödvändighet för Hyresgästanpassningens genomförande utan anspråk på kompensation och medger hyresvärden rätt till tillträde eller disposition enligt vad som nu sagts för utförande av arbeten som avses i detta tilläggsavtal. Hyresgästen är ansvarig för arbetsmiljön inom Lokalen med undantag för sådana delar där hyresvärden utför arbete och har full rådighet.

Hyresgästen är medveten om och införstådd med att störningar kan uppstå i Lokalen under den period som Hyresgästanpassningen pågår. Lokalen och fastigheten kan därför komma att vara i sämre skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som anges i Hyresavtalet under denna period. Under den tid sådana arbeten som anges i detta stycke pågår har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må.



CASTELLUM

Parterna ska i samband med färdigställande av Hyresgästanpassningen genomföra en tillträdessyn. Denna tillträdessyn är inte att likställa med den eller de slutbesiktningar som ska genomföras mellan hyresvärden och dess entreprenör. Vid tillträdessynen ska eventuella avvikelser dokumenteras i ett skriftligt protokoll där det ska anges inom vilken tid eventuella fel och brister ska åtgärdas.

I allt som inte strider mot detta avtal gäller villkoren i tilläggsavtalen daterat 2022-06-28 och hyresavtal 601134-00004-03 daterat 2017-08-14 av Hyresvärd och daterat 07-03- 2017 av hyresgästen. Denna handling har upprättats i två identiska exemplar, varav parterna har erhållit ett exemplar vardera.

3 Övrigt

I övrigt gäller Hyresavtalet på oförändrade villkor. Detta tilläggsavtal ska biläggas hyresavtalet som ny bilaga och anteckning om detta tilläggsavtal ska läggas till i vardera partens exemplar av Hyresavtalet.

Göteborg, 2024-03-27

CASTELLUM [REDACTED]

Örjan
VD

Göteborg, 2024-03-27

CHILES GENERALKONSULAT I GÖTEBORG

Manuel José SALDÍAS KUHLMANN
Generalkonsul

Chilensk Medborgare

[REDACTED]
Hemvist: Kaserntorget 5, 411 18
Göteborg, Sverige

CONTRATO SUPLEMENTARIO

Casero: Castellum [REDACTED]

Inquilino: CONSULADO GENERAL DE CHILE EN GOTENBURGO
[REDACTED]

Objeto de alquiler: Local de oficina de aprox.: 132 m², Inom Vallgraven 35:16a,
Kaserntorget 5 en Gotemburgo

Contrato de alquiler: 601134-00004-03

Se ha llegado al siguiente acuerdo entre las partes:

1 Alquiler

El arrendador y el arrendatario tienen un acuerdo conforme al contrato complementario 601134-00004-03, según el cual la relación contractual entre ellos se renovará por 3 años cada vez, automáticamente, en las mismas condiciones, si las partes no avisan con 9 meses de antelación a la expiración del contrato. El contrato actual se extiende del 1 de octubre de 2023 al 30 de septiembre de 2026.

Las partes reconocen que el arrendatario tiene acceso a la vivienda desde el 1 de octubre de 2023 y ha abonado la renta correspondiente a plena satisfacción del arrendador. Asimismo, las partes declaran que el acceso ha tenido lugar con el pleno conocimiento del casero. También acuerdan que no se reclaman mutuamente por el concepto mencionado y que se concede el acuerdo más amplio y completo. Asimismo, declaran que renuncian expresamente a todas las medidas que puedan ejercer mutuamente durante el periodo de ocupación comprendido entre el 1 de octubre de 2023 y la fecha de firma del presente instrumento.

En cuanto a la sección "Pago del alquiler" en el contrato de alquiler, especifica que el número de giro bancario del propietario [REDACTED]. Se confirma que el alquiler mensual en 2023 era de 45.338 SEK y el alquiler mensual en 2024 será de 46.310 SEK, que se incrementará a 56.345 SEK, una vez que el arrendador finalice las obras de renovación del inmueble y se obtenga la aprobación de las obras por parte del arrendatario. Se considerará el mismo canon de arrendamiento para los años 2025 y 2026 (56.345 SEK), cuyo ajuste será del 2,5% al comienzo de cada nuevo año. El inquilino paga trimestralmente. Todos los pagos efectuados en virtud del contrato se realizarán mediante transferencia electrónica.

2 Adaptación del inquilino

El Arrendador realizará por cuenta del inquilino la adecuación (acondicionamiento y renovación) de los Locales según Castellum-Standard, reflejándose la renovación en el incremento de la renta mensual mencionada en párrafo anterior. La adaptación y renovación se ajusta a lo dispuesto en el anexo 1 ("Adaptación del inquilino"). Cualquier ajuste en la Adaptación del inquilino (las denominadas obras ÄTA) deberá ser acordado por escrito entre las partes. Dicho acuerdo deberá especificar la naturaleza del ajuste, cualquier retraso temporal y cómo se liquidará el coste entre las partes.

La adaptación del inquilino está prevista provisionalmente para el 1 de abril de 2024. El Arrendador informará por escrito al inquilino de la fecha en que se completará la Adaptación del inquilino. Está previsto que la adaptación del inquilino finalice el 30 de junio de 2024.

El Arrendador tiene derecho a realizar cambios en relación con lo indicado en el Anexo 1 si los cambios deben realizarse por motivos constructivos, técnicos o de seguridad, o si son necesarios para obtener un permiso de construcción, un certificado de inicio y finalización u otros permisos oficiales, o para cumplir otros requisitos anunciados por una autoridad u otra parte sobre la que el Arrendador no tenga control. En tales casos, debe tenerse razonablemente en cuenta la voluntad del inquilino. La adaptación del inquilino conforme al anexo 1 no le ocasionará costes adicionales al inquilino.

La realización de la adaptación de los locales requiere que se permita al Arrendador utilizar o acceder a partes de los mismos. El Arrendador debe informar al inquilino con la debida antelación el calendario de las obras.

Además, el inquilino está obligado a seguir las instrucciones del Arrendador o de un contratista contratado por el Arrendador en relación con la forma en que se puede utilizar el Local durante el tiempo en que se lleven a cabo las obras relacionadas con la Adaptación del inquilino. La Adaptación del inquilino no afectará a su trabajo diario.

El inquilino lo acepta como una necesidad para la realización de la Adaptación del inquilino sin reclamar indemnización y concede al Arrendador el derecho de acceso o disposición antes mencionado para la ejecución de las obras contempladas en el presente Contrato Complementario. El inquilino es responsable del entorno de trabajo dentro de los Locales con la excepción de aquellas partes en las que el Arrendador realiza trabajos y tiene pleno control.

El inquilino reconoce y entiende que pueden producirse molestias en el Local durante el periodo de la Adaptación del inquilino. Por lo tanto, los locales y el inmueble pueden estar en peores condiciones o no totalmente disponibles que lo establecido en el Contrato de Arrendamiento durante este periodo. Mientras duren las obras a que se refiere el presente



CASTELLUM

Traducción del sueco

apartado, el inquilino no tendrá derecho a una reducción del alquiler ni a otro tipo de compensación.

Las partes llevarán a cabo una inspección de acceso en relación con la realización de la Adaptación del inquilino. Esta inspección de acceso no equivale a la(s) inspección(es) final(es) que deben realizar el Arrendador y su contratista. Durante la inspección de acceso, cualquier discrepancia debe documentarse en un registro escrito, en el que debe constar el plazo en el que deben subsanarse los fallos y deficiencias.

En todo lo que no sea incompatible con el presente Acuerdo, se aplicarán los términos de los Acuerdos Complementarios de fecha 28 de junio de 2022 y del Contrato de Arrendamiento 601134-00004-03 de fecha 14 de agosto de 2017 por parte del Arrendador y de fecha 7 de marzo de 2017 por parte del Inquilino. Este documento ha sido expedido en dos ejemplares idénticos y cada una de las partes se ha quedado con el suyo.

3 Varios

En todos los demás aspectos, el Contrato de arrendamiento permanece inalterado. Este Acuerdo Complementario se adjuntará al Contrato de Arrendamiento como un nuevo anexo y se añadirá una nota de este Acuerdo Complementario a la copia del Contrato de Arrendamiento de cada una de las partes.

En Gotemburgo, a 27 de marzo de 2024

CASTELLUM
GOTENBURGO

Örjan
CEO

En Gotemburgo, a 27 de marzo de

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN

Manuel José SALDÍAS KUHLMANN
Cónsul General

Ciudadano chileno

Residencia: Kaserntorget 5, 411 18