

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Nr: 2013.12.1

Hyresvärd: Grundbulten 8204 AB, UÅT Kopparkojan AB, 556952-2781
c/o Celon AB
Ringvägen 100
118 60 Stockholm
Telefon: 070 525 99 00

Hyresgäst: Köttboden i Trollbacken AB, 556640-5980
Vendelsövägen 19
135 51 Tyresö
Telefon: 08 500 490 77

Lokal

Belägenhet

Lokal nr. 1 inom fastigheten Kumla 136:40.

Omfattning

Lokal avsedd för köttbutik med styckning. Area: 178 m² samt tillhörande 10 P-platser. Skyltplats på tak ingår.

Hyrestid/upsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av **5 år, med tillträdesdag 2013-12-27 och avträdesdag 2018-12-26** samt med en uppsägningstid om **9 månader**. Sker ej uppsägning skriftligen på föreskrivet sätt förlängs avtalet med en avtalsperiod.

Hyra

Hyresgästen ska förskottsvis per månad betala hyra med 28 546 kronor.
Årshyran är 342 552 kronor.

Moms

Vid betalningstillfället gällande moms tillkommer.

Index

Enligt bilaga 1.

Betalning

Hyran ska betalas till hyresvärdens Bankgironummer:

Månadsvis fakturering av hyran.

Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt eventuellt ersättning för betalningspåminnelse och indrivningskostnader enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Oförutsedda kostnadsökningar

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för lokal/mark på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga eller generella ombyggnadsåtgärder eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av hyresavgiften.

Preskription

Preskriptionslagens regler ska gälla istället för den i 12:61 JB stadgade preskriptionstiden på två år.

Skick

Lokal/ mark upplåts i befintligt skick.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta de åtgärder som av försäkringsbolag, myndighet eller domstol kan komma att krävas för lokalens/markens nyttjande.

Inredning

Lokal/mark upplåts utan särskild för verksamheten avsedd inredning och utrustning. Underhåll för densamma tillses och bekostas av hyresgästen.

Lås

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalen med för verksamheten erforderliga lås och stöldskyddsanordningar.

Bekostas av hyresgästen

Varmvatten, värme, vatten och sophämtning

El

Förbrukad El utdebiteras av hyresvärden månadsvis i efterskott, efter avläsning av lokalens elmätare till samma belopp som hyresvärden debiteras av elleverantören.

Skyltar mm

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd uppsätta skylt, antenn och dylikt. Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Om sådan åtgärd erfordras vid fastighetsunderhåll ska hyresgästen på egen bekostnad nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner och dylikt.

Skador på skyltfönster mm

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på skyltfönster, entrédörrar och skyltar.

Emballage och sophämtning

Emballage- och sophämtning ombesörjes av hyresgästen.

Underhåll

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning.

Om hyresgästen brister i sin underhållsskyldighet har hyresvärden rätt att utföra sådan underhållsåtgärd på hyresgästens bekostnad som denne trots anmaning inte åtgärdar inom skälig tid. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna besiktningsutlåtandet.

Hyresgästen får inte nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller den förhyrda lokalen.

Ordning/skötsel mm

Hyresgästen ska hålla god ordning utanför lokalen. Upplag får inte hållas utomhus.

Snöröjning

Snöröjning av hårdgjorda ytor ingår i hyran. Trappor, entreér etc. ombesörjes av hyresgästen.

Hyresgästens inredning och ombyggnation

Hyresgästen får inte uppföra egen byggnad eller anläggning och inte heller göra ombyggnads- eller tilläggsarbeten eller vidta ändringar i lokalen utan tillstånd från hyresvärden.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får hyresgästen inte ändra material och färgsättning exteriört.

Vid överträdelse ska hyresgästen bekosta alla återställningskostnader samt övriga kostnader som överträdelsen medför.

Fel eller brist i hyresgästens installation, åligger det hyresgästen att bekosta och avhjälpa.

Miljöbalken och övriga föreskrifter

Det är hyresgästens plikt att tillse att utrustning som hyresgästen tillför lokalen uppfyller från tid till annan gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön.

Hyresgästen äger inte rätt till ersättning från hyresvärden, för merkostnad eller utebliven intäkt, i de fall utrustningen måste förändras eller flyttas. Hyresgästen ska tillse att det inte uppstår risk för olägenhet eller skada, av miljö eller människor.

Ansvar*Vårdslöshet eller försummelse*

Om hyresvärden, i sin egenskap av fastighetsägare, blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom och skadan beror på vårdslöshet eller försummelse från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadelös.

Plan- och byggbestämmelser mm

Hyresgästen ska tillse att användningen av lokalen alltid sker i överensstämmelse med gällande plan- och byggbestämmelser och att alla nödvändiga tillstånd, godkännanden eller liknande, för lokalens användning har inhämtats och gäller.

Om hyresvärden tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift enligt reglerna i PBL eller böter på grund av hyresgästens ändringar i eller användning av lokalen ska hyresgästen stå för dessa kostnader.

Ansvar för momskostnad

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – helt eller delvis förlorar sin frivilliga skattskyldighet för moms och på grund härav blir skyldig att jämka sina tidigare medgivna avdrag för ingående moms på investeringsvaror enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för sådana till Skatteverket av hyresvärden återbetalda momsbelopp. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans 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.

Överlåtelse

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till annan som samtidigt förvärvar hyresgästens rörelse.

Underupplåtelse

Hyresgästen har rätt att i sin tur upplåta hela eller delar av lokalen till annan. Även vid underupplåtelse, gäller de ändamål för lokalens användning och övriga villkor som anges i detta avtal.

Fullständig reglering

I detta avtal har en fullständig reglering av parternas alla frågor som berör avtalet skett. Avtalet ersätter tidigare hyresavtal mellan parterna.

Rättsordning/tvist

Svensk rätt ska tillämpas på avtalet och tvist ska avgöras enligt svensk rättsordning och svensk domstol.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilket parterna tagit var sitt.

Stockholm 2013-12-17

Grundbulten 8204 AB



Per Gull

Köttboden i Trollbäcken AB



Andreas Ronnerberg

Retur: Box 5, 182 11 Danderyd

Datum	2023-05-25	Fakturanr	256000027
Hyresperiod	2023-09-01 - 2023-09-30	OCR	25600002718
Förfallodatum	2023-08-31		

Fastighetsbeteckning och adress
Tyresö Kumla 136:40

Köttboden i Trollbäcken AB
Vendelsövägen 19
135 51 Tyresö

Kontaktperson
Eva Tagesson

Specifikation	Beskrivning	Belopp
256-1	Lokal	
	Hyra Lokal, momspliktig	33 148
	Varav 4 602 kr är indextillägg	
	Preliminär Elförbrukning	12 300
Momspliktigt belopp		45 448
		Totalt (exkl. moms)
		Moms (25.00%)
		Totalt (inkl. moms)
		56 810
Att betala		56 810

Postadress
Besqab Kopparkojan AB

Box 5
Golfvägen 2
182 11 Danderyd

Telefon/E-post/Webadress
08-409 415 41
kundfaktura@besqab.se

Styrelsens säte
Danderyd

Momsreg.nr
SE556952278101
Organisationsnummer
556952-2781

Bankgiro
519-2398

bankgirot

INBETALNING/GIRERING AVI

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via

- * Bankgiro
- * Personkonto
- * Privatgiro
- * Balanskonto
- * Sparbanksgiro

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningsrutin (LB) ange nedanstående referensnr.

Betalningsavsändare
Köttboden i Trollbäcken AB
Vendelsövägen 19
135 51 Tyresö

Från bankgironr (vid girering)

OBS! Kontrollera att avi för rätt hyresperiod används.

Fakturanummer	256000027
Förfallodatum	2023-08-31
Objektnummer	256-1
Hyresperiod	2023-09-01 - 2023-09-30

Till bankgironr 519-2398	Betalningsmottagare Besqab Kopparkojan AB
-----------------------------	--

OCR

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

Kronor

öre

25600002718 # 56810 00 5 >

5192398#41#