

HYRESAVTAL

för lokal – butik/restaurang

1(3)

Nr: 5251-5004-01

Undertecknande har denna dag träffat följande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB (publ)		Org.nr 556815-4347	
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag		Personnr/ Org.nr 969784-8134	
Lokalens adress m m	Kommun Järfälla		Fastighetsbeteckning Barkarby 2:44	
	Gata Barkarbyvägen 18 C		Lokal nr 5004	
	Aviseringsadress			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick att användas till: Tårtstudio			
Beskrivning av verksamhet	☒ Den av hyresgästen inför avtalsingåendet presenterade affärsidén, sortimentet och profilen har av hyresvärdens bedömts att passa in i lokalen och dess närhet. Hyresgästen är medveten om att den av hyresgästen sålunda gjorda redovisningen har varit av väsentlig betydelse för hyresvärdens för att hyra ut lokalen till hyresgästen. Hyresgästens redovisning innebär i korthet: SNI-kod: 47241 Bransch: Specialiserad butikshandel med bröd och konditorivaror Sortiment: Bakverk Beteckning under vilken verksamheten skall bedrivas: Annat (t.ex öppethållandtider): Hyresgästen åtar sig att driva verksamheten i enlighet med lämnad redovisning om hyresvärdens inte skriftligen i förväg godkänner annat.			
Lokalens storlek och omfattning	Butik/Restaurang		Kontor	
	plan	ca m2	plan	ca m2
	Bv	65		
	Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar) bilaga 8			
	☐ tillfart för bil för ☐ i- och urlastning	☐ plats för skylt	☐ plats för ☐ skytskåp/automat	☐
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och ställa lokalerna i för hyresvärdens godtagbart skick. bilaga			
Hyrestid	Från och med 2018-05-01		Till och med 2021-09-30	
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med 36 månader för varje gång varvid 9 månaders ömsesidig uppsägningstid skall gälla.			
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje		plusgiro nr	bankgiro nr
	☐ kalenderkvartals ☒ kalendermånads början genom insättning på:			
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.			
Omsättning	☒ Hyresgästen skall efter hyresvärdens begäran avge redovisning som utvisar i lokalen bedrivna verksamhets intäkter, utgifter och resultat för tidsperiod som hyresvärdens anvisar. Hyresvärdens äger rätt att, på egen hand eller genom revisor, när som helst granska underlaget för redovisning som hyresgästen lämnat/ varit skyldig att lämna.			
Sign	Sign  			

Wallenstam 

HYRESAVTAL

för lokal – butik/restaurang

2(3)

Nr: 5251-5004-01

Hyra	Kronor 156 000:-		per år utgående	☐ total hyra	☒ hyra exkl. nedan markerade tillägg	
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad hyresomräkningsklausul					bilaga 1
Värme och varmvatten	☒ Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av hyresvärden		☐ hyresgästen	☐ Varmvatten tillhandahålls ☐ hela året ☐ inte alls ☐		
Kostnad	☐ bränsle/värme utgår enligt					bilaga
Kyla	☐ kyla utgår enligt		☐	☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen		bilaga 2
Ventilation	☐ frånluftsventilation utgår enligt		☐	☐ kyld till- och frånluftsventilation utgår enligt		bilaga
	☒ till- och frånluftsventilation utgår enligt		☐	☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen		2
VA-kostnad	☒ vatten och avlopp utgår enligt					bilaga 3
EI	☐ ingår i hyran ☐ hyresgästen har eget abonnemang ☒ elavtal mellan hyresgästen och hyresvärden enligt					bilaga 4
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen					
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen					
Avfallsfraktioner	☒ All avfallshantering ombesörjes och bekostas av hyresgästen ☐ miljörum tillhandahålls av hyresvärden vad avser nedan markerade avfallsfraktioner, hantering av dessa avfallsfraktioner bekostas av hyresvärden. Avfallsfraktioner som ej markerats nedan ombesörjes och bekostas av hyresgästen.					bilaga 2
	☐ pentryavfall ☐ grovsopor ☐ komposterbart avfall ☐ papper ☐ batterier	☐ plastprodukter ☐ elektronikprodukter ☐ lysrör ☐ metallförpackningar ☐ glasprodukter	☐ hårdplast/plastförpackningar ☐ frigolit/skumplast ☐ pappförpackningar ☐ wellpapp/kartonger ☐ farligt avfall enligt förordning 1996:971 om farligt avfall			
	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.					
Fastighets-skatt	☒ I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler helt eller delvis är eller blir skattepliktiga till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med övrig avtalad hyra till hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Fastighetsskatten är beräknad på vid varje tillfälle av myndighet åsatt taxeringsvärde oavsett om beslut om taxeringsvärde har vunnit laga kraft. Hyresgästens andel utgör 2,6 % Såvitt är känt vid detta avtals undertecknande uppgår den ersättning som hyresgästen skall erlägga till ca 13 390 kr per år, exklusive mervärdesskatt. Hyresgästens ovan angivna andel skall vara oförändrad under hyresförhållandet. Dock skall hyresvärden äga rätt att korrigera andelstalet om så motiveras av fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd, till- eller ombyggnad, rivning eller annat liknande förhållande.					
Reklamskatt	Om hyresvärden har ålagt/kommer att åläggas att erlägga reklamskatt för del av det uthyrda objektet (kan avse skylt/plats för skylt etc) skall hyresgästen samtidigt med övrig avtalad hyra erlägga belopp som motsvarar det som hyresvärden sålunda vid varje tillfälle har att erlägga i skatt.					
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 2,6 % (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning här för erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.					
Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Moms skall erläggas samtidigt med hyran och beräknas på hyresbeloppet jämte i förekommande fall på utgående tillägg. Hyresgästen förbinder sig att inte, utan att underrätta hyresvärden, vidtaga någon förändring av sin verksamhet som kan leda till att skattskyldighet för moms upphör. Om hyresgästens, eller dennes underhyresgästs, skattskyldighet för moms upphör eller hyresgästen i övrigt vidtager åtgärd som påverkar hyresvärdens rätt att göra avdrag för ingående moms, skall hyresgästen ersätta hyresvärden med belopp som hyresvärden tvingas återbetala till följd av återföringsbestämmelserna i mervärdesskattelagen. Här skall hänsyn tas till att det återförda beloppet är avdragsgillt för hyresvärden. Ersättning skall härvid utgå med återfört belopp efter avdrag för skatteeffekt. Hyresgästen skall även resterande hyrestid utge tillägg till utgående hyra om 15 % som kompensation för hyresvärdens förlorade avdragsrätt					

Sign Sign

Wallenstam

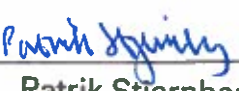
HYRESAVTAL

för lokal – butik/restaurang

3(3)

Nr: 5251-5004-01

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

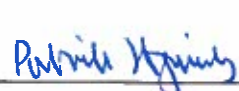
Underhåll, reparation m.m	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll/ reparation av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.	Hyresgästen ansvarar dock för	bilaga
	☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll/ reparation av lokalerna jämte inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	bilaga 2
	☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga.		bilaga
Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Hyresvärden har också efter samråd med hyresgästen rätt att genom lokalerna dra fram ledningar för värme, vatten, avlopp, gas, el eller dylikt utan rätt för hyresgästen att för inträdet erhålla nedsättning av hyran.			
Brandskyddstekniska installationer	☒ Fördelning av ansvar m m för brandskyddstekniska installationer framgår av särskild bilaga.		bilaga 5
Myndighetskrav	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad, såväl inför hyresavtalets ingående och ikraftträdande som under hyresförhållandet, svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.			
Spelmaskiner	☒ Hyresgästen äger inte rätt att installera och/eller tillhandahålla, lagra, mekaniska eller elektroniska spelautomater (med sådana avses även maskiner anslutna via Internet) i den förhyrda lokalen eller eventuella biutrymmen. Parterna är överens om att om mekaniska eller elektroniska spelautomater installeras, trots förbudet, eller på annat sätt tillhandahålls i strid med denna bestämmelse, utgör det ett åsidosättande av avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt hyreslagen och att det av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs samt åsidosättande ger hyresvärden rätt att säga upp avtalet till upphörande jämlikt JB 12§ 42.		
Skyttar, markiser, fönster, dörrar, portar etc	Om hyresgästen hyr skyttplats äger han rätt att efter samråd med värden uppsätta för verksamheten godkänd skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i för hyresvärden godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyttar, markiser och antenner.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen	svarar för skador å fönster, dörrar, portar, skyttar samt för skador i lokalerna.	
	☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande fönster, dörrar och portar.		
Låsanordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Överlåtelse av aktier/ ägarandelar	☐ Regleras enligt bilaga		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form		
	☐ bankgaranti ☐ borgen ☒ deposition	lämnas senast	bilaga 6
Personuppgiftslagen	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke.		
Särskilda bestämmelser	Till avtalet hör följande bilagor: Bilaga 1: Hyresomräkningsklausul Bilaga 8: Ritning Bilaga 2: Särskilda bestämmelser Bilaga 3: Individuell mätning vatten Bilaga 4: Individuell mätning el Bilaga 5: Gränsdragningslista brand Bilaga 6: Depositionsavtal Bilaga 7: Personuppgiftsklausul		
Force majeure	Hyresvärden fritager 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 p g a krig eller upplöpp, p g a sådan arbetsinställelse, blockad, ekdsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Underskrift	Detta avtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Stockholm 2018-02-02	Stockholm 2018-02-02	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	Wallenstam Fastighets AB 30	Pâtisserie Sthlm Handelsbolag	
			
	Namn/förtydligande	Namn/förtydligande	
	Malin Kernby Patrik Stjernberg	Johanna Tellestam Sara Tahir	
Sign	Sign		

Wallenstam

HYRESOMRÄKNINGSKLAUSUL

för lokal

Bilaga: 1

Avser	Hyresavtal nr 5251-5004-01	I fastigheten Barkarby 2:44
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag	
Klausul	FAST DEL Av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall <u>156 000</u> kr, d v s 100 % utgöra bashyra. Under hyresförhållandet skall hyran höjas varje år med belopp motsvarande 2 % av bashyran, d v s <u>3 120</u> kr. Omräkning av hyran skall ske första gången per den 1 januari <u>2020</u> och gälla från och med nämnd dag. Hyran skall framledes höjas per den 1 januari varje år att gälla från samma tidpunkter. Skulle under hyresförhållandet tillämpning av nedanstående indexbaserad del under ett år ge en högre hyra än vad tillämpning av föregående stycke ger, skall hyran under detta år utgå med det belopp som nedanstående indexbaserad del ger vid handen. INDEXBASERAD DEL Bestämmande av tilläggsbelopp Av det i hyresavtalet angivna hyresbeloppet skall <u>156 000</u> kr, d v s 100 % utgöra bashyra. Under hyresförhållandet skall med hänsyn taget till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 januari – 30 juni anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden den 1 juli – 31 december anses bashyran istället anpassad till indextalet för oktober månad under samma år. - 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 ____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Hyresbelopp enligt den indexbaserade delen Det indexbaserade hyresbeloppet, som skall jämföras med den hyra som tillämpning av fast del ovan ger, utgörs av bashyran, ovannämnt tilläggsbelopp och det sammanlagda belopp varmed hyran under hyresförhållandet höjts med stöd av den fasta delen ovan. Omräkning av hyran skall ske första gången per den 1 januari <u>2020</u> och gälla från och med nämnd dag. Hyran skall framledes höjas per den 1 januari varje år att gälla från samma tidpunkter.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresgäst Patisserie Sthlm Handelsbolag    Namnförtydligande Patrik Stjernberg Johannes Hellen Sara Tahir

Anvisningar

1. Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet. Med nuvarande förutsättningar blir oktoberindex känt omkring den 20 november, och fastställs av SCB.

1. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blivit känt.

2. Den procentuella förändringen

Den procentsats varmed indextalet stigit, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = \frac{A \times 100}{B} \quad \begin{array}{l} \text{där } X = \text{det sökta procenttalet} \\ \text{där } A = \text{det antal enheter (med en decimal) varmed indextalet stigit} \\ \text{där } B = \text{bastalet (med en decimal)} \end{array}$$

Beräkningen av indexskillnaden görs med en decimal. Det sökta procenttalet (X) avrundas till närmaste heltal. Det framräknade tillägget avrundas till heltal kronor.

3. Exempel på klausulens tillämpning

Avtalet tecknades i december 1993. Den nya hyran började gälla från den 1 juni 1994 och bashyran är 75 000 kr. Index för oktober 1993 utgör bastalet. Detta vara 245,2. Tillägg enligt klausulens fasta del är 2 % av 75 000, d v s 1 500 kr. Blir tillägget med tillämpning av indexbaserad del större än 1 500 kr skall således tillägg enligt indexdel ske. I annat fall sker tillägg till hyran med 1 500 kr.

Oktober 1994
antaget indextal 252,6

$$X = \frac{7,4 \times 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 3$$

75 000 x 0,03 = 2 250. Beloppet är större än 1 500 kr. Tillägg till bashyran sker med 2 250 kr. Hyran för 1995 blir 77 250 kr.

Oktober 1995
antaget indextal 259,1

$$\begin{array}{l} \text{Indextalet har stigit med 6,5 enheter. Indextalet är 13,9 enheter högre än bastalet.} \\ X = \frac{13,9 \times 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 6 \end{array}$$

75 000 x 0,06 = 4 500 kr. Hyran enligt index blir således 79 500 kr vilket är 2 250 kr högre än föregående års hyra och högre än 1 500 kr. Tillägg till bashyran sker med 4 500 kr. Hyran för 1996 blir 79 500 kr.

Oktober 1996
antaget indextal 261,6

$$\begin{array}{l} \text{Indextalet har stigit med 2,5 enheter. Indextalet är 16,4 enheter högre än bastalet.} \\ X = \frac{16,4 \times 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 7 \end{array}$$

75 000 x 0,07 = 5 250. Hyran enligt index blir således 80 250 kr vilket är 750 kr högre än föregående års hyra men lägre än 1 500 kr. Tillägget utgår således med den fasta delen med 2 % av bashyran. Tillägg till bashyran sker med 6 000 kr (4 500 + 1 500) och hyran för 1997 blir 81 000 kr.

Oktober 1997
antaget indextal 258,5

Indextalet har sjunkit. Tillägg utgår således med enligt den fasta delen. Tillägg till bashyran sker med 7 500 kr och hyran för 1998 blir således 82 500 kr (81 000 + 1 500).

Oktober 1998
antaget indextal 270,4

$$\begin{array}{l} \text{Indextalet har nu stigit 11,9 enheter. Indextalet är 25,2 enheter högre än bastalet.} \\ X = \frac{25,2 \times 100}{245,2}; X = 10 \end{array}$$

75 000 x 0,10 = 7 500 kr. Tillägg till bashyran skall således ske med 7 500 kr. Tillägg till bashyran skall dessutom ske med belopp motsvarande det med vilket hyran räknats upp enligt den fasta delen under hyresförhållandet, d v s med 3 000 kr. Sammanlagt skall således tillägg till bashyran ske med 10 500 kr, d v s 3 000 kr mer än avseende föregående års hyra och högre än 1 500 kr. Tillägg till bashyran enligt indexbaserad del. Hyran för 1999 blir således 85 500 kr.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER för lokal

1(2)

Bilaga: 2

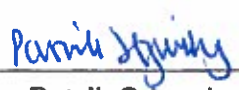
Avser	Hyresavtal nr 5251-5004-01	i fastigheten Barkarby 2:44
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30	
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag	
Särskilda bestämmelser	1. FÖRSÄKRING Hyresvärdens ansvarar för sedvanlig fastighetsförsäkring mot brand- och vattenskada till betryggande belopp, dock inte för maskiner och tillbehör tillhörande Hyresgästen. Om Hyresgästen ändrar verksamhet i lokalen skall Hyresvärdens snarast informeras. Hyresvärdens har i sådant fall rätta att debitera Hyresgästen för den fördyrning, avseende Hyresvärdens premie för fastighetsförsäkring, som är orsakad av Hyresgästens ändrad verksamhet. 2. ÄNDRINGSARBETEN UNDER HYRESTIDEN Hyresgästen äger rätt att efter skriftligt tillstånd av Hyresvärdens på egen bekostnad utföra fackmannamässiga ändrings-, installations-, inredningsarbeten i lokalen. Hyresgästen skall ombesörja och bekosta inhämtandet av erforderliga tillstånd från myndigheter, nämnder mm samt vid behov bekosta de ändringar i fastighetens relationshandlingar som föranleds av arbetena. Ändringarna måste göras med beaktande av gällande säkerhets- och ordningsregler samt med hänsyn till byggnadens/lokals kulturhistoriska värden i förekommande fall. Hyresgästen förbinder sig att enligt gällande rätt ombesörja och bekosta återställande av lokalen till godtagbart skick vid hyresförhållandets upphörande om inte hyresvärdens medger annat. Härmed avses att lokalen skall återlämnas i det skick som Hyresgästen erhöill den, dvs vid exempelvis förändringar i planlösningen skall dessa återställas. 3. AVFLYTTNING Om hyresförhållandet upphör skall Hyresgästen återlämna den förhyrda lokalen i godtagbart skick. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll har Hyresvärdens rätt att låta städa respektive reparera lokalen på Hyresgästens bekostnad. Senast på avflyttningsdagen skall Hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom såsom varor, inventarier, lös egendom, skyltar etc. Egendom som inte avlägsnats senast avflyttningsdagen betraktas som övergiven och tillfaller Hyresvärdens i enlighet med 27§ hyreslagen. Hyresvärdens har dock rätt att bortforsla sådan egendom på Hyresgästens bekostnad. Det ankommer på Hyresgästen att sanera lokalen från kablar (kablage) som denne installerat eller låtit installera. Underlåter Hyresgästen sådan åtgärd, har Hyresvärdens rätt att utföra kabelsanering på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen har ingen rätt till ersättning för ändringar, tillägg eller förbättringar som denne utfört i den förhyrda lokalen. 4. KYLA-, VENTILATION-, EL- OCH VVS-INSTALLATIONER Hyresvärdens svarar på egen bekostnad för normenlig grundventilation i lokalen för befintliga bruksändamål som butik. Uppgradering av ventilationen som är föranledd av Hyresgästens verksamhet bekostas av Hyresgästen. Installation samt drift och underhåll av för verksamheten avsedda särskilda kyl- och ventilationsanläggningar, el- och vvs-installationer bekostas av Hyresgästen. Hyresgästens egen anordnade kyla för lokalen får ej utan Hyresvärdens tillstånd vara ansluten med Stadsvatten. 5. NEDSÄTTNING AV HYRA Hyresgästen äger inte rätt att erhålla nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i hyresavtalet. 6. SKYLTAR Hyresgästen har rätt att sätta upp sedvanlig skylt. Innan skylt sätts upp skall Hyresgästen samråda med Hyresvärdens, som skall godkänna omfattning, utformning och placering. Det åligger sedan Hyresgästen att ombesörja och bekosta inhämtandet av erforderligt bygg-/skyltlov av berörd myndighet/nämnd. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad montera ned skyltar och markiser när så erfordras för att Hyresvärdens skall kunna utföra underhåll eller ombyggnad av fastigheten. Hyresgästen är även skyldig att montera ned skyltar och markiser samt återställa fasad när hyresförhållandet upphör..	
Sign	Sign	PS

Särskilda bestämmelser	7. TILLGÄNLIGHET TILL LOKALEN OCH VISSA UTRYMMEN Det ankommer på Hyresgästen att inte förvara eller tillfälligt uppställa egendom som hindrar eller blockerar dörrar, korridorer, utrymningsvägar eller liknande. Hyresvärden åger rätt att bortföra sådan egendomen på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen förbinder sig att medge Hyresvärden eller den Hyresvärden anlitar tillträde till lokalen vid tillsägelse för att Hyresvärden skall kunna utföra service och underhåll av Hyresvärdens inredning och installationer i lokalen. 8. HYRESGÄSTENS VERKSAMHET Hyresgästens verksamhet får ej medföra störning, sanitär eller annan olägenhet för Hyresvärden eller andra hyresgäster i fastigheten. Lokalen upplåtes som butik. Ställs det krav på säkerställande eller anpassning av lokalen för avsedda ändamål svarar Hyresgästen på egen bekostnad för detta. 9. FELANMÄLAN VID AKUTA FEL OCH PÅ JOURTID Felanmälan vid akuta fel och på jourtid kan Hyresgästen göra till jourbolag (se anslag uppsatt i fastighetens entré). Hyresvärden förbehåller sig rätten att debitera Hyresgästen om jourutryckningen är uppenbart obefogad. 10. LOKALENS SKICK VID INFLYTTNING Hyresgästen godkänner lokalen i befintligt skick och har sålunda inte rätt att i samband med avtalstidens ingående erhålla andra reparationer, ändringar eller förbättringar i lokalen än vad som sägs i detta avtal. 11. ELINSTALLATIONER, TELEFONI OCH BREDBAND Hyresvärden ansvarar för skötsel och underhåll av matarkabel samt elkablage fram till lokalens elcentral. Hyresgästen ansvarar för skötsel och underhåll av all elinstallation för strömförsörjning från och med lokalens gruppcentral, belysning, installation för telefoni och anslutning av lokalen till fastighetens fiberkabel. 12. UNDERHÅLL AV LOKAL UNDER HYRESTIDEN Hyresgästen bekostar erforderligt underhåll och utbyte av skadade eller förslitna ytskikt på golv, väggar, tak, snickerier samt inredning och utrustning tillhandahållen av Hyresvärden såsom sanitetsporسلن, inredning/utrustning i pentry/kök, vitvaror etc, lägst till standard motsvarande nivån vid Hyresgästens tillträde till lokalen. 13. HYRESRABATT Hyresgästen erhåller rabatt på bashyran enligt: År 1: 31 200 kr År 2: 15 912 kr År 3: 0 kr 14. SOPOR Hyresgästen är skyldig enligt Järfälla Kommun att slänga sitt avfall genom verksamhetssopsugen på angiven plats. För detta debiterar kommunen en årlig avgift motsvarande för närvarande 1 142 kr/år via fastighetsägaren. Hyresvärden debiterar därför detta belopp på hyran som kan komma att regleras om kommunens soptariffer förändras. 15. AVSTÄMNINGSMÖTE Avstämningsmöte sker per 2019-04-01 för en uppdatering angående hyresgästens betalningsförmåga av avl.				
Underskrift	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="405 1585 903 1648"> Ort/Datum Stockholm 2018-02-02 </td><td data-bbox="903 1585 1434 1648"> Ort/Datum Stockholm 2018-02-02 </td></tr> <tr> <td data-bbox="405 1648 903 1915"> Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby </td><td data-bbox="903 1648 1434 1915"> Patisserie Sthlm Handelsbolag  Namnförtydligande Patrik Stjernberg  Namnförtydligande Sara Tahir </td></tr> </table>	Ort/Datum Stockholm 2018-02-02	Ort/Datum Stockholm 2018-02-02	Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Patisserie Sthlm Handelsbolag  Namnförtydligande Patrik Stjernberg  Namnförtydligande Sara Tahir
Ort/Datum Stockholm 2018-02-02	Ort/Datum Stockholm 2018-02-02				
Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Patisserie Sthlm Handelsbolag  Namnförtydligande Patrik Stjernberg  Namnförtydligande Sara Tahir				

INDIVIDUELL MÄTNING VATTEN

för lokal

Bilaga: 3

Avser	Hyreskontrakt nr 5251-5004-01	i fastigheten Barkarby 2:44
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag	
Individuell mätning	Gällande Individuell mätning av kallvatten och varmvatten. 1. Tillhandahållande av kallvatten och varmvatten Hyresvärden tillhandahåller kallvatten och varmvatten till hyresgästen under hyrestiden för hyresgästens förbrukning i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att betala för kallvatten och varmvatten som hyresvärden tillhandahållit enligt avläst förbrukning och följande villkor. Förbrukningen mäts individuellt för varje lokal. 2. Priser Priset är uppdelat på pris per m3 samt en fast avgift per lokal som är oberoende av förbrukning. Priset för kallvatten och varmvatten grundar sig på allmän Va-huvudmans taxa samt på aktuellt fjärrvärmebolags fjärrvärmes taxa. Priserna gäller per kalenderår och korrigeras per den 1 januari varje år. Hyresvärden äger rätt att utöver avtalat pris debitera gällande skatter och avgifter. 3. Betalning Betalning för kallvatten och varmvatten skall ske enligt avläst förbrukning månadsvis i efterskott som tillägg till och tillsammans med hyran. Debitering för en månads förbrukning sker på hyresavin som avser hyran för den månad som inträffar två kalendermånader därefter. Betalning skall erläggas till samma dag som nämnda hyra skall betalas. 4. Övriga villkor Hyresavtalets övriga bestämmelser skall gälla i tillämpliga delar även för leverans och betalning av kallvatten och varmvatten, t ex bestämmelser om försenad betalning och de allmänna villkoren.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresgäst Patisserie Sthlm Handelsbolag  Namnförtydligande Patrik Stjernberg
	 Namnförtydligande Johannes Hellsten	 Namnförtydligande Sora Tahir

INDIVIDUELL MÄTNING EL

för lokal

Bilaga: 4

Avser	Hyreskontrakt nr 5251-5004-01	i fastigheten Barkarby 2:44
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB (publ)	
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag	
Individuell mätning	Gällande individuell mätning. 1. Tillhandahållande av el Hyresvärden tillhandahåller el till hyresgästen under hyrestiden för hyresgästens förbrukning i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att betala för tillhandahållen el enligt avläst förbrukning samt att erlagga ersättning för nätagift, allt enligt följande villkor. Förbrukningen mäts individuellt för varje lokal. 2. Priser Priset för tillhandahållen el är uppdelat på pris/ersättning per kWh, nätagift samt en fast årlig avgift per lokal som är oberoende av förbrukning. Elpriset bestäms av hyresvärden i oktober varje år och gäller under påföljande kalenderår. Hyresvärden meddelar hyresgästen kommande kalenderårs priser senast på hyresavin för januari varje år, eller vid det senaste tillfälle då hyresavtalet ingås. Ersättning för nätagift motsvarar aktuellt nätbolags vid var tid gällande taxa för lokal motsvarande hyresgästens. Hyresvärden äger rätt att utöver avtalat elpris och ersättning för nätagift debitera gällande elcertifikatavgift och övriga skatter och avgifter. För närvarande uppgår priset per kWh med 35 öre 3. Betalning Betalning för levererad el och ersättning för nätagift skall ske enligt avläst förbrukning månadsvis i efterskott som tillägg till och tillsammans med hyran. Debitering för en månads elförbrukning och nätagifter sker på hyresavin som avser hyran för den månad som inträffar två kalendermånader därefter. Betalning skall erläggas till samma dag som nämnda hyra skall betalas. 4. Övriga villkor Hyresavtalets övriga bestämmelser skall gälla i tillämpliga delar även för leverans och betalning av el och ersättning för nätagifter, t ex bestämmelser om försenad betalning och de allmänna villkoren.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresgäst Patisserie Sthlm Handelsbolag  Namnförtydligande Patrik Stjernberg

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Systematiskt brandskyddsarbete för lokal (SBA)

Bilaga:5

Avser	Avtalsnummer 5251-5004-01	i fastigheten Barkarby 2:44																				
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB (publ)																					
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag																					
	SYFTE Gränsdragningslistan syftar i första hand till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång på skyddsutrustning, underhåll av installationerna och organisation/utbildning för eventuella nödsituationer. Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationer och viss information av organisatorisk karaktär. ANSVARSFÖRDELNING Dokumentet har till uppgift att tydliggöra ägaransvar samt hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar avseende brandtekniska installationer. Detta i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778. SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDDARBETE Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggörs denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärdens respektive hyresgästens systematiska brandskyddsarbete. FÖRKLARING AV LISTAN HG = Hyresgäst HV = Hyresvärd <table border="1" data-bbox="981 1048 1402 1236"> <thead> <tr> <th></th><th>Inköp av</th><th>Kontroll av</th><th>Översyn av</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brandsläckare</td><td>HG</td><td>HG</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Brandvarnare</td><td>HG</td><td>HG</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Fria utrymningsvägar</td><td></td><td>HG</td><td>HG</td></tr> <tr> <td>Utbildning personal</td><td></td><td>HG</td><td>HG</td></tr> </tbody> </table>			Inköp av	Kontroll av	Översyn av	Brandsläckare	HG	HG	HG	Brandvarnare	HG	HG	HG	Fria utrymningsvägar		HG	HG	Utbildning personal		HG	HG
	Inköp av	Kontroll av	Översyn av																			
Brandsläckare	HG	HG	HG																			
Brandvarnare	HG	HG	HG																			
Fria utrymningsvägar		HG	HG																			
Utbildning personal		HG	HG																			
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresgäst Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Patrik Stjernberg																				

DEPOSITIONSAVTAL

Bilaga: 6

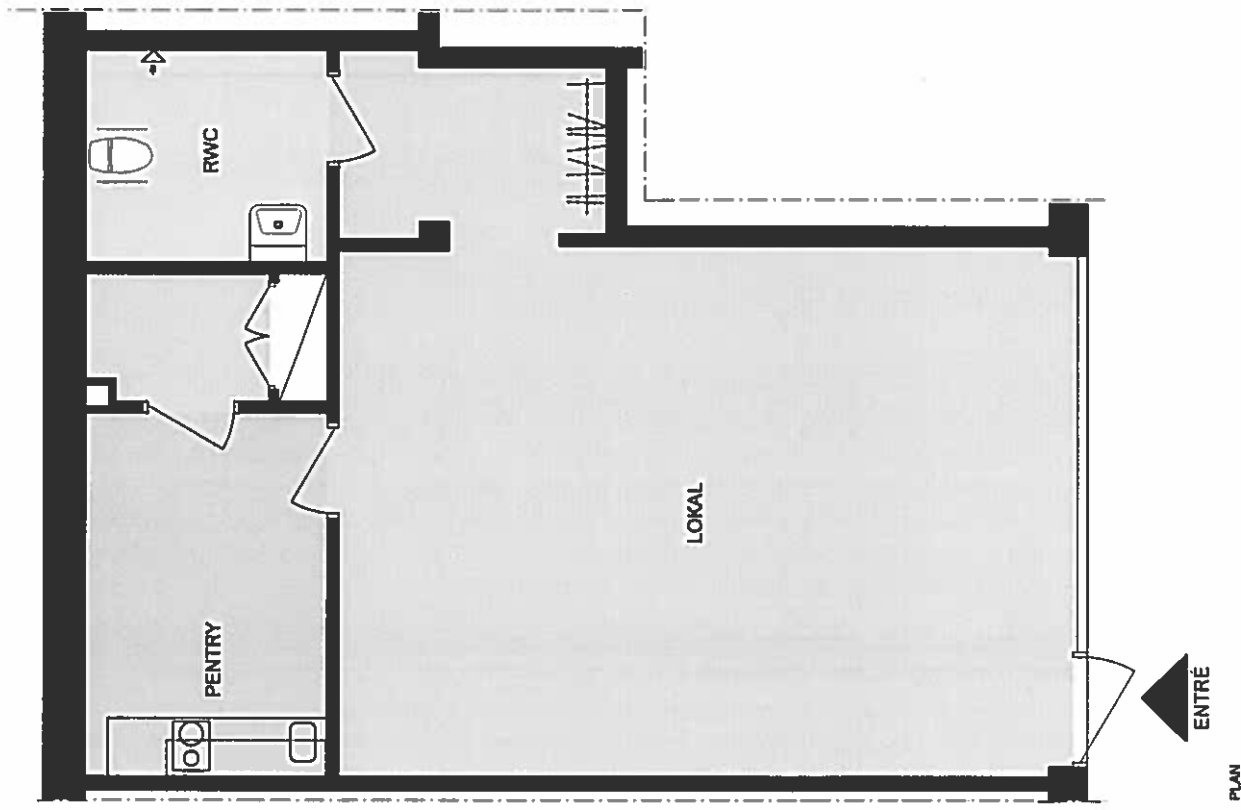
Avser	Hyresavtal nr 5251-5004-01	
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB (publ)	Org.nr 556815-4347
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag	Personnr / org.nr 969784-8134
Klausul	Till säkerhet för fullgörande av hyresgästens skyldigheter enligt ovan nämnda hyresavtal och enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen) deponerar hyresgästen räntefritt kr 78 000 kr hos hyresvärden. Beloppet insättes på plusgiro enligt faktura Hyresvärden har rätt att ta i anspråk det deponerade beloppet helt eller delvis om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter enligt ovan. Hyresvärden skall omgående underrätta hyresgästen om så sker. Hyresvärden är inte skyldig att ta i anspråk det deponerade beloppet utan kan kräva betalning direkt av hyresgästen. Hyresvärdens rätt att säga upp hyresavtalet på grund av bristande hyresbetalning enligt reglerna i hyreslagen påverkas inte av detta depositionsavtal. Hyresvärden återbetalar det deponerade beloppet med avdrag för eventuella belopp som hyresvärden i enlighet med hyreskontraktet och/eller detta depositionsavtal har tagit i anspråk efter det att hyresavtalet upphört att gälla eller eljest när hyresvärden medgivit att återbetalning skall ske. Depositionsbeloppet ska vara insatt på hänvisat plusgiro innan tillträdesdagen. Vid uteblivet depositionsbelopp innan tillträdesdagen, kan ej hyresgästen tillträda lokalen.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresvärd Wallenstam Fastighets AB 30  Namnförtydligande Malin Kernby	Ort/datum Stockholm 2018-02-02 Hyresgäst Patisserie Sthlm Handelsbolag  Namnförtydligande Patrik Stjernberg

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL

Bilaga: 7

Avser	Avtal nr 5251-5004-01	I fastigheten Barkarby 2:44
Hyresvärd	Wallenstam Fastighets AB 30 c/o Wallenstam AB 401 84 Göteborg	Org.nr: 556815-4347
Hyresgäst	Patisserie Sthlm Handelsbolag	Org.nr/personnr: 969784-8134
Information och samtycke	För att kunna fullgöra hyresavtalet på ett ändamålsenligt sätt samt för att kunna vidta åtgärder som hör till hyresvärdens löpande verksamhet, kan hyresvärden före och under pågående hyresförhållande såväl som efter att hyresförhållandet upphört, komma att behandla personuppgifter om hyresgästen eller hyresgästens företrädare, vilka har samband med hyresförhållandet och som vid någon tidpunkt lämnats av hyresgästen eller annan än hyresgästen. Behandling behövs vid exempelvis hyresaviseringar, betalningsförseelser, störningar, hyresförhandlingar och information till hyresgästen. Personuppgifterna kan även komma att behandlas hos annat företag eller organisation som hyresvärden samarbetar med i och för sin fastighetsförvaltning. Behandlingen sker alltid på ett sätt som vämnar hyresgästens integritet samt i enlighet med personuppgiftslagen (1998:204). Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till hyresvärden. Genom undertecknande av detta avtal samtycker hyresgästen till hyresvärdens behandling av personuppgifter i enlighet med ovanstående.	
Hyresgästens underskrift	Ort/datum Stockholm 2018-02-02   Namnförtydligande Namnförtydligande	

B3



BILAGA 8

LOKAL 5251-5004

BARKARBYVÄGEN 18C, 65 m²

Observera att lokalens befintliga utseende kan skilja sig från detta förslag.

