Reg 191210/kg

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 1710-2021-02

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

1. Hyresvärd
Namn: Atrium Ljungberg Eken AB
Personnr/orgnr: 556948-7555

2. Hyresgäst
Namn: Restaurang Pralin AB
Personnr/orgnr: 556819-7130
Aviseringsadress: Box 1220, 172 24 Sundbyberg

3. Lokalens adress m.m
Kommun: Sundbyberg
Fastighetsbeteckning: Eken 6
Gata: Löfströms allé 5
Trappor/hus:
Lokalens nr: 2021

4. Lokalens användning
Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1

5. Hyrestid
Från och med den: 2019-12-01
Till och med den: 2024-12-31

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid
Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ ____ år ☒ 36 månader

7. Lokalens skick
Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Restaurang	2	117			

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: A

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ automat ☐ Parkeringsplats(er) för ____ bil(ar) ☐ Garageplats(er) för ____ bil(ar) ☐ ____

9. Inredning
Lokalen uthyrs

☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☒ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga: 1

10. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga: 3

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Allmänna och gemensamma utrymmen

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga:

11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☒ 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.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:

Sign MG Sign HW

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

12. Skyltar, markiser m.m.

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 åter uppmontera 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 ifrågavarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga: 1

13. Hyra

Kronor Se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg

14. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1

15. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 1

16. Driftskostnader

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation

Betalning:

El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1

17. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

18. Avfallshantering

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:

☐ 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.

☐ 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 kontrakts tecknande till _____ kronor per år.

☒ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga: 1

19. Snöröjning och sandning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:

20. 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 under hyrestiden anses vara bil. 1 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

21. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.
☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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.

22. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje
☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr: 476 91 00-1

BankGiro nr: 296-8345

23. 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.

24. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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.

Sedvanligt underhåll

☐ 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.
☒ 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.

☐ 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. Bilaga:

25. 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 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga:

☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga: 4

26. 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.

27. 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.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 2

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden
☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga: 1

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten 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.

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 1710-2021-02

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av

Bilaga: 1

_____ _____ _____

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ 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.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: 1

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 överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: 5

39. Särskilda bestämmelser

Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1
Brandklausul	Bilaga: 2
Ansvarsfördelning	Bilaga: 3
Grön bilaga	Bilaga: 4
Personuppgiftsklausul	Bilaga: 5
Ritning	Bilaga: A
	Bilaga:

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Hyresvärden	Hyresgästen
Ort/datum: Nacka 26 / 11 - 2019	Ort/datum: Sundbyberg 25 / 11 - 2019
Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg Eken AB	Hyresgästens namn: Restaurang Pralin AB
Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): Miguel Suarez ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: William Wetterholm / Camilla Klint	Namnförtydligande: Miguel Suarez

Särskilda bestämmelser

1 Lokalen

1.1 Lokalens användning

Lokalen upplåts till Hyresgästen för bedrivande av restaurangverksamhet.

Hyresgästen äger ej bedriva annan verksamhet och ej heller bedriva sin verksamhet på sådant sätt att andra hyresgäster drabbas av störningar eller olägenheter.

Hyresgästen äger ej inom lokalen förvara produkter eller materiel som kan framkalla skada på person eller egendom, föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

1.2 Lokalens storlek, skick och utformning

Lokalen upplåts i befintligt skick. Hyresgästen ansvarar för inventarier i lokalen.
Övriga lokal- och hyresgästanpassningar ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.
Hyresgästen medger, utan krav på ersättning, att Hyresvärden får utföra de smärre justerings- och kompletteringsarbeten som kan återstå att utföra i lokalen efter tillträdesdagen.

1.3 Verksamhetsanpassade installationer

I det fall Hyresgästen bedriver livsmedelsverksamhet, eller annan verksamhet som genom myndighetsbeslut kräver fettavskiljare, skall fettavskiljare finnas i lokalen. Hyresvärden ansvarar för att ansluta restaurangens avlopp till befintlig fettavskiljare. Hyresgästen skall även stå för kostnaden för den regelbundna tömningen och rengöring av fettavskiljaren samt för rensningen av avloppsledningarna från utslagsenheterna, vilka är kopplade till fettavskiljaren samt övrigt underhåll av densamma.

1.4 Restaurangdriften

Restaurangrörelsen i lokalen bedrivs av Hyresgästen som ensam är rörelseidkare gentemot utomstående berörda parter såsom egen personal, myndigheter och kunder etc. Allmänt förutsättes att en attraktiv kvalitetsnivå upprätthålles till marknadsmässiga priser, i synnerhet saka lunchprisnivån vara marknadsmässig. I lokalerna får ej bedrivas annan verksamhet än restaurangrörelse och de därtill hörande verksamheterna som omnämnts ovan. Restaurangen skall minimum hålla öppet under lunchtider 11:00-14:00, normala kontorsarbetsdagar om inte annat överenskommits mellan parterna.

1.5 Nyttjande av ljusgården

Hyresgästen får nyttja yta i ljusgården enligt markering i ritning bilaga A som sitt yta för restauranggäster. Möblering och utformning av denna yta skall ske efter Hyresvärdens godkännande. Hyresvärden ansvarar för normal städning i ljusgården. Hyresgästen ombesörjer dock sådan städning som kan anses förknippad med restaurangverksamheten, så som avtorkning av bord och stolar, iordningställande samt sopning av golv inom restaurangytan.

Sign HV Sign HG

2 Hyra & hyrestillägg

2.1 Hyra

Hyra skall erläggas fr.o.m. tillträdesdagen 2019-12-01. Hyran skall utgöra 8 % av Hyresgästens omsättning enligt vad nedan sägs men aldrig understiga en garanterad minimihyra om 200 000 kronor per år exklusive moms. Därutöver tillkommer de tillägg som anges i Hyresavtalet. Hyra och tillägg jämte moms betalas utan anfordran i förskott enligt vad i Hyresavtalet sägs.
Med Hyresgästens omsättning avses all försäljning och provisioner (exklusive moms eller andra varuskatter och dylikt) enligt följande:

- Hyresgästens försäljning i eller från Lokalen samt tillfälliga aktivitetsplatser och liknande
- Försäljning via postorder, e-handel, catering eller liknande där varor fysiskt levereras eller beställs till kunden via Lokalen eller utlämningsställe i eller i anslutning till Handelsplatsen. Varor som beställs och betalas via Hyresgästens egen webbplats men utlämnas via Lokalen är dock undantagna.
- Försäljning av annan rörelseidkare till vilken Hyresgästen upplåtit Lokalen helt eller delvis i andra hand.

Ovan innebär att samtliga förekommande konton i kontoklass 3 inräknas i den hyresgrundande omsättningen.
Om hyrestiden avser del av kalenderår skall omsättningshyran beräknas för den del av året som hyrestiden avser. Vid avflyttning från Lokalen under löpande kalenderår skall Hyresgästen till Hyresvärden inom en månad från avflyttningstidpunkten överlämna en verifierad omsättningsredovisning avseende perioden som förflutit sedan årsskiftet.
Hyresgästen skall senast den 28 februari varje år tillställa Hyresvärden en av revisor bestyrkt redovisning rörande Hyresgästens omsättning föregående kalenderår. Om Hyresavtalet upphör under löpande kalenderår skall revisors redovisning för delåret vara Hyresvärden tillhanda inom en månad från avflyttningen. När Hyresvärden godkänt redovisningen skall avräkning ske snarast möjligt. Ränta skall ej utgå på in- eller återbetalt belopp.
Om Hyresgästen trots skriftlig påminnelse ej lämnar uppgifter enligt ovan skall denne till Hyresvärden utge ett vite om 5 000 kr för varje dag dröjsmålet varar. Hyresvärden äger rätt att i förekommande fall själv eller genom egen revisor ta del av Hyresgästens bokföring avseende verksamheten i Lokalen.
I avvaktan på att omsättningshyran kan bestämmas betalas á conto det högsta av minimihyran eller föregående års omsättningshyra.

2.2 Index

Minimihyran skall indexregleras under hyrestiden och ändras proportionellt med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår). Indexförändringar beräknas med utgångspunkt från indextalet för oktober månad 2019 (bastal ej känt). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till föregående års bastal skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Ändringar sker fr.o.m. den 1 januari varje år med början 2021. Tillägg för index skall aldrig utgå med lägre belopp än föregående år.

2.3 Fastighetsskatt

Hyresgästen skall erlägga ersättning för den på lokalen belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt. Med fastighetsskatt likställs annan avgift eller skatt som riksdag, regering eller myndighet i övrigt har beslutat om eller kommer att besluta om.

Fastighetsskatten utgör viss andel (f.n. 1 %) av taxerings- eller byggnadsenhetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet och skattesatsen kan komma att förändras under hyrestiden och medföra ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Även Hyresgästens andel av skatten kan förändras i samband med

Sign HV Sign HG

att taxerings- eller byggnadsenhetens totala uthyrningsbara lokalarea förändras eller om taxeringsenhetens indelning i byggnadsenheter ändras.

Lokalens andel beräknas som förhållandet mellan lokalens area och total uthyrbar lokalarea (exklusive garage och källarförråd) i den byggnadsenhet med tillhörande markvärderingsenhet i vilken lokalen är belägen. Lokalens andel avrundas till ett heltal med en decimal och är för närvarande 0,4 % (lokalens 117 kvm / total uthyrbar lokalarea 29 500 kvm) innebärande ca 146 kr/kvm och ca 17 260 kr per år (0,4 % av nuvarande fastighetskattebelopp 4 315 000 kr). Om byggnadsenheten ej åsätts ett eget taxeringsvärde skall lokalens andel beräknas som förhållandet mellan lokalens area och taxeringsenhetens totala uthyrbara lokalarea (exklusive garage och källarförråd och avrundat till ett heltal med en decimal). Eventuella justeringar för säregna förhållanden såsom vakanser, åtgärdskostnader eller liknande som tillfälligt reducerar taxeringsvärdet skall ej beaktas vid beräkning av den skatt som belöper på lokalens area.

Om fastighetstaxering under hyrestiden bedöms medföra att fastighetsskatten ändras skall Hyresgästen betala den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på lokalens area. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger skall mellanskillnaden mellan den preliminärt betalade och den beslutade fastighetsskatten som belöper på lokalen snarast regleras mellan parterna.

2.4 Oförutsedda kostnader

Lokalens andel av oförutsedda kostnader, beslutade av myndighet, skall beräknas på samma grund som lokalens andel av fastighetsskatt.

2.5 El

El ingår i hyran.

2.6 VA / Varmvatten

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för Hyresgästens personal och besökare. Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för vattenförbrukning utöver den för kontorsutrymmen normala, såsom för Hyresgästens kylmaskiner, processvatten, maskiner tillhörande driften eller andra speciella apparater och i sådant fall även bekosta installationen av mätanordningar.

2.7 Värme, komfortkyla och ventilation

Fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift vardagar mellan kl 07.00 och kl 18.00. Hyresgästen skall erlägga ersättning för värme, komfortkyla och ventilation med 120 kr per kvm förhyrd lokalarea och år (totalt 14 040 kr per år). Ersättningen indexregleras enligt ovan. Om Hyresgästen önskar utökade drifttider skall Hyresgästen erlägga ersättning för detta.

Om Hyresgästen har egna installerade ventilations- eller kylaggregat som betjänar lokalen, skall Hyresgästen svara för och bekosta drift, underhåll och utbyte av sådana aggregat.

2.8 Avfallshantering

Avfallshantering ingår i hyran.
För närvarande tillhandahåller vi följande fraktioner;

- Hushållsavfall
- Tidningspapper
- Batterier

Sign HV Sign HG

- Lysrör
- Metallförpackningar
- Ofärgade och färgade glasförpackningar
- Pappförpackningar (wellpapp/kartong)

Hyresgästen svarar för att avfallet transporteras till anvisade soputrymmen och sorterar avfallet enligt Hyresvärdens instruktioner. Hyresvärden svarar för borttransport.

Hyresgästen svarar för och bekostar förvaring och borttransport av övrigt avfall (exempelvis avfall som kräver kylning, elektriskt avfall, farligt avfall enligt vid var tid gällande miljölagstiftning, riskavfall m.m.)

Allmänt åligger det Hyresgästen att följa de instruktioner som lämnas från tid till annan vad gäller exempelvis sopsorteringsprogram, förvaring samt hantering av sopor.

Hyresvärden äger rätt att över tid förändra fastighetens avfallssystem och därmed ta bort/lägga till/flytta miljörum och fraktioner.

3 Övriga bestämmelser

3.1 Överlåtelse, andrahandsupplåtelse m.m.

Utan Hyresvärdens skriftliga medgivande får Hyresgästen ej överlåta hyresrätten, upplåta lokalen i andra hand, pantsätta, säkerhetsöverlåta eller inskriva hyresrätten i fastigheten.

3.2 Ändringsarbeten under hyrestiden m.m.

Hyresvärdens skriftliga medgivande krävs för att:

- utföra reparations-, ändrings- eller förbättringsarbeten i lokalen.
- utanför den förhyrda lokalen uppsätta antenner, antennledningar, solavskärmningar eller liknande anordningar.

För ändrings- och inredningsarbeten skall Hyresgästen i erforderlig utsträckning inhämta tillstånd av myndighet, till Hyresvärden före utförande överlämna ritningar och beskrivningar för granskning och godkännande samt anlita entreprenör som Hyresvärden skäligen kan godkänna. VA-arbeten skall utföras av Hyresvärden anvisad entreprenör.

Radiatorer, uppvärmnings- och ventilationsanordningar får ej byggas in så att effekten försämras eller åtkomligheten vid service försämras. Om lokalen är försedd med sprinkleranordningar skall avståndet mellan sprinklerhuvuden och av Hyresgästen tillförd eller flyttad inredning vara minst 50 cm.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att om- och tillbyggnadsarbeten av såväl grannlokaler som fastigheten i sig undantagsvis kan förekomma under hyrestiden. Störningar kan då upplevas och tillgängligheten till lokalen tillfälligt försämras. Hyresgästen är ej berättigad till nedsättning av hyran då störningar uppkommer enligt ovan.

3.3 Skyltar

Hyresgästen äger ej rätt att utan skriftlig överenskommelse med Hyresvärden sätta upp ljusreklam eller skylt.
Vid avflyttning skall skylt nedmonteras och bakomliggande ytskikt återställas i godtagbart skick.

Sign HV Sign HG

3.4 Ledningsdragning

Hyresvärden äger rätt att genom lokalen dra erforderliga ledningar för värme, kyla, ventilation, vatten, gas, avlopp, el, energi, tele och internet samt utföra nödvändigt underhåll av nämnda ledningar utan att Hyresgästen äger rätt till hyresreduktion eller annan ersättning i anledning av störningar eller intrång. Hyresvärden skall verka för att minimera eventuella störningar för Hyresgästen och i god tid underrätta denne om arbetets art, omfattning och tidpunkt för arbetets utförande.

3.5 Hyresvärdens tillträde för tillsyn m.m.

Hyresvärden äger tillträde till lokalen för besiktning och tillsyn. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen.

3.6 Avflyttning

Vid avflyttning skall besiktning av lokalen ske. Lokalen skall återlämnas väl avstädad och i godtagbart skick. Samtliga nycklar, larmkoder och elektroniska låssystem m.m skall överlämnas kostnadsfritt till Hyresvärden. Skador utöver normal förslitning skall ersättas av Hyresgästen. Installationer och ombyggnader för vilka Hyresgästen ansvarar skall återställas eller borttas såvida Hyresvärden inte skriftligen medger att egendomen kan kvarlämnas.

Egendom som ej avlägsnats senast på avflyttningsdagen skall anses övergiven och tillfaller Hyresvärden i enlighet med vad som stadgas i 12 kap 27 § Jordabalken. Hyresvärden har även rätt att bortskaffa sådan egendom på Hyresgästens bekostnad.

Sign HV Sign HG

3.7 Ekonomisk säkerhet

Deposition

Hyresgästen skall som säkerhet för fullgörande av dennes skyldigheter enligt förevarande hyresavtal, jordabalkens regler samt övriga ersättningar till följd av parternas hyresförhållande, såsom rättegångskostnader, deponera att belopp om 66 000 kr. Deposition skall ske till plusgirokonto nr 534439-5 (kontohavare är Atrium Ljungberg AB) och vara Hyresvärden tillhanda senast 2019-08-05. Hyresavtalets nummer anges som referens vid betalningen. Depositionen skall vara gällande under hela hyresförhållandet.

Depositionen skall även kunna tas i anspråk vid äventyr av Hyresgästens obestånd vid konkurs eller rekonstruktionsförfarande. Om depositionen tas i anspråk, helt eller delvis, skall Hyresgästen genast återställa säkerheten till sitt fulla ursprungliga värde. En sådan försämring av säkerheten skall anses vara sådan försämring som avses i 12 kap 28 § jordabalken.

Hyresgästens uppfyllande av sitt åtagande enligt bestämmelserna i denna punkt är en förutsättning för hyresavtalets giltighet. I det fall säkerhet enligt ovan inte ställts och kommit Hyresvärden till del inom föreskriven tid äger Hyresvärden ensidigt rätt att påkalla hyresavtalets ogiltighet med omedelbar verkan. Hyresgästen skall därvidlag, i det fall hyresgästen tillträtt lokalen, omgående avflytta från lokalen utan krav på ersättning. Hyresvärden har i sådant fall även rätt till ersättning för skada. Hyresgästen äger inte rätt att påkalla hyresavtalets ogiltighet med anledning av att säkerhet enligt denna bestämmelse inte ställts.

Den depositionen om 66 000 kr som är inbetald av Restaurang Pralin AB för avtal 1710-2021-01, övergår att gälla för detta hyresavtal under hela hyresförhållandet.

Alla ändringar och tillägg till detta hyresavtal skall vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande. Muntliga överenskommelser äger således ej giltighet.

Nacka den 26/4 - 2019

Atrium Ljungberg Eken AB

.....
William Wetterholm (enligt fullmakt)

.....
Camilla Klint (enligt fullmakt)

Sundbyberg den 25/11 - 2019

Restaurang Pralin AB

.....
(firmatecknare / enligt fullmakt)

.....
(firmatecknare / enligt fullmakt)

Version 20190114

Sign HV	Sign HG

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL

FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 1710-2021-02	Fastighetsbeteckning: Eken 6	
Hyresvärd	Namn: Atrium Ljungberg Eken AB		Personnr/orgnr: 556948-7555
Hyresgäst	Namn: Restaurang Pralin AB		Personnr/orgnr: 556819-7130

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

[X] Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

[ ] Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga:

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 2

Klausul forts.	Krav på skriftlig redogörelse ☐ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☒ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.	
Underskrift	Ort/datum: Nacka 26 / 11 - 2019	Ort/datum: Sundbyberg 25 / 11 - 2019
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg Eken AB	Hyresgästens namn: Restaurang Pralin AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: William Wetterholm / Camilla Klint	Namnförtydligande: Miguel Suarez

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

AV UNDERHÅLL OCH REPARATION

1710-2021-02

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst under hyresförhållande av lokal avseende drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Hyresgäst: Restaurang Pralin AB

AVSER: Eken 6

POS	Specifikation	Ägare		Drift/ underhåll		utbyte		Kommentar
		HV	HG	HV	HG	HV	HG	
	I FÖRHYRD LOKAL							
1	*BYGGNAD*							
1.1	Ytskikt golv	x			x		x	
1.2	Ytskikt, väggar/pelare	x			x		x	
1.3	Undertak	x			x		x	
1.4	Snickerier	x			x		x	även insida fönsterbåge/karm
1.5	Beslag, låskista	x			x		x	
1.6	Persienn							Ej aktuellt
1.7	Markis							Ej aktuellt
1.8	Entré dörr	x			x	x		lokal
1.9	Glaspartier / dörrar	x			x	x		
1.10	Fönster / glas	x			x	x		
1.11	Låscylindrar och nycklar		x		x		x	
1.12	Passagesystem till lokalen		x		x		x	
1.13	Galler och andra intrångsskydd		x		x		x	
1.14	Fönsterputs							Ej aktuellt
2	*INREDNING / UTRUSTNING*							
2.1	Vitvaror		x		x		x	spis, kyl/frys, diskmaskin installerad av HV
2.2	Övriga vitvaror		x		x		x	mikrovågsugn
2.3	Pentry		x		x		x	
2.4	WC / dusch	x			x		x	
2.5	Städ	x			x		x	
2.6	Fast inredning, grindar, utrustning	x			x		x	
2.7	Skyltar		x		x		x	
2.8	Hänvisningsskylt	x		x		x		
3	*TRANSPORTANLÄGGNINGAR*							
3.1	Hiss	x		x		x		
3.2	Lyftbord	x		x		x		installerad av HV
4	*EL*							
4.1	Energimätning	x		x		x		
4.2	Elcentral	x			x		x	
4.3	Eluttag	x			x		x	
4.4	Belysningsarmaturer	x			x	x		fast installation
4.5	Ljuskällor, driftdon	x			x		x	
4.6	Platsbelysning		x		x		x	
4.7	Miljöbelysning		x		x		x	
4.8	Nödbelysning / Nödutskyltar	x			x		x	
4.9	Verksamhetslarm		x		x		x	
4.10	Telefoni		x		x		x	
4.11	Data / tele		x		x		x	
4.12	TV / Antenn		x		x		x	
5	*VVS-ANLÄGGNINGAR*							
5.1	Värmeanläggning	x		x		x		
5.2	Värmemängdsmätare							ej aktuellt
5.3	Ventilationsanläggning	x		x		x		rengörning av ventilationsdon åligger HG
5.4	Komfortkyla	x		x		x		
5.5	Värmemängdsmätare kyla							ej aktuellt
5.6	Kylanläggning		x		x		x	datarum / serverrum
5.7	Vatten/ avlopp	x		x		x		processvatten åligger HG
5.8	Rensning avlopp WC/dusch/städ/ pentry		x		x	x		
5.9	Vattenmätare	x			x		x	nödkyla data / serverrum
5.10	Fettavskiljare inkl ledning	x			x	x		om tillämpligt

Sign HV / Sign HG

ANSVARSFÖRDELNING

Bilaga 3

AV UNDERHÅLL OCH REPARATION

1710-2021-02

Ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst under hyresförhållande av lokal avseende drift, underhåll och ev. utbyte av fastighetsanknutna anläggningar.

Hyresgäst: Restaurang Pralin AB

AVSER: Eken 6

POS	Specifikation	Ägare		Drift/ underhåll		utbyte		Kommentar
		HV	HG	HV	HG	HV	HG	
6	*BRAND*							
6.1	Brandsläckare		x		x		x	
6.2	Nödutrymningsbeslag	x		x	x	x	x	underhåll, utbyte efter otillbörligt användande - HG
6.3	Brandlarm/utrymningslarm	x		x		x		besiktigas minst 1 gång per år. Provas varje kvartal
6.4	Nödutgångskyltar mm	x			x		x	
6.5	Utrymningplan		x		x		x	
6.6	Systematiskt brandskyddsarbete			x	x	x	x	respektive part ansvarar för egen del
6.7	Kontroll/besiktningar			x	x	x	x	respektive part ansvarar för egen del
6.8	Inbrottslarm		x		x		x	
6.9	Överfallslarm		x		x		x	
7	UTSIDA FÖRHYRD LOKAL AVSEENDE VERKSAMHETEN							
7.1	Värme/Kyla från huvudledning	x		x		x		
7.2	Avfallshantering	x			x		x	miljörum finns inom fastigheten
7.3	Företagsskyltar, fasad		x		x		x	
7.4	Snöröjning, sandning	x		x		x		
7.5	Cykelställ	x		x		x		

Sign HV / Sign HG

FASTIGHETSÄGARNA

GRÖN BILAGA
TILL LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 4

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

Avser	Hyreskontrakt nr: 1710-2021-02	Fastighetsbeteckning: Eken 6	
Hyresvärd	Namn: Atrium Ljungberg Eken AB		Personnr/Orgnr: 556948-7555
Hyresgäst	Namn: Restaurang Pralin AB		Personnr/Orgnr: 556819-7130
Samverkan, information och utbildning	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras		
	Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.		
	Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.		
	Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.		
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen			
Energi och inomhusmiljö **Mängd energi**	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.		
	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende		
	Verksamhetsel	Information baseras på	☒ mätning ☐ fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden ☐ hyresgästen
	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	☐ mätning ☒ fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden ☐ hyresgästen
	Komfortkyla		☐ Komfortkyla finns ej i lokalen
		Information baseras på	☐ mätning ☒ fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden ☐ hyresgästen
	Särskild kyla (processkyla)		☐ Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen
		Information baseras på	☐ mätning ☒ fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden ☐ hyresgästen
	Fastighetsel	Information baseras på	☒ mätning ☐ fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden ☐ hyresgästen
	Vattenanvändning	Information baseras på	☐ mätning ☒ fördelning av total vattenanvändning
		Information tillhandahålls av	☒ hyresvärden ☐ hyresgästen
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.		
Energislag	Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____		
	Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. ☒ Från tillträdet ☐ Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____		
Inomhusmiljö			
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll **Lokalutformning**	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.		
	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.		

Fastighetsägarna Sveriges formulär 99 upprättat 2012 inom ramen för Fastighetsägarnas Gröna hyresavtalsprojekt där hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter deltagit.
Reviderat 2016. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

GRÖN BILAGA
TILL LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr 4

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.	
	Parternas val av material i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Ange använd materialdatabas Byggvarubedömningen	
	Parterna ska systematiskt välja miljömärkt byggmaterial i lokalen.	
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.	
	Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen och anpassa drifttiderna till lokalens användning.	
	Hyresgästen ska i lokalen tillhandahålla teknik för distansmöten.	
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgästanpassning i befintlig lokal.	
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
Resor	Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till	
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas	Bilaga:
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
	Ort/datum: Nacka 26 / 11 - 2019	Ort/datum: Sundbyberg 25 / 11 - 2019
	Hyresvärdens namn: Atrium Ljungberg Eken AB	Hyresgästens namn: Restaurang Pralin AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: William Wetterholm / Camilla Klint	Namnförtydligande: Miguel Suarez

FASTIGHETSÄGARNA

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL

FÖR LOKAL

Bilaga nr: 5

Avser	Hyreskontrakt nr: 1710-2021-02	Fastighetsbeteckning: Eken 6	
Hyresvärd	Namn: Atrium Ljungberg Eken AB		Personnr/Orgnr: 556948-7555
Hyresgäst	Namn: Restaurang Pralin AB		Personnr/Orgnr: 556819-7130

Information om behandling av personuppgifter

Behandling av personuppgifter
Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig
Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?
En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?
Personuppgifterna behandlas i syfte att:

* Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
* Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
* Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
* Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
* Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.

När raderar vi personuppgifterna?
Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 90 upprättat 2008. Reviderat maj 2018. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

PERSONUPPGIFTSKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 5

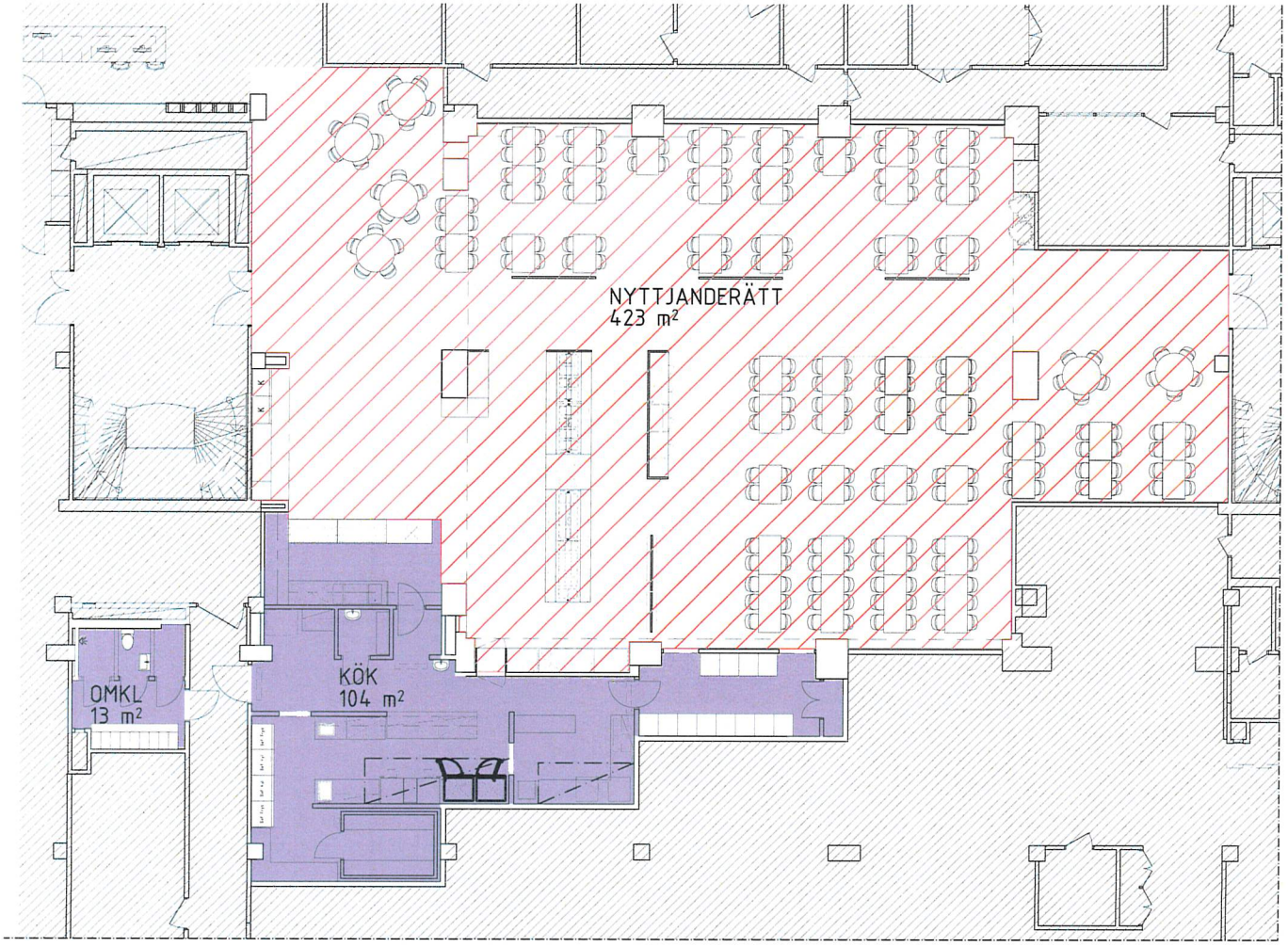
Avser	Hyreskontrakt nr: 1710-2021-02	Fastighetsbeteckning: Eken 6
Information om behandling av personuppgifter	**Laglig grund för** behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen. **Vilka får ta del av personuppgifterna?** Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats. Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut. **Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen** Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter. * Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter. * Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade. * Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna. * Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas. * Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag. * Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter. * Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.	
Övrigt		

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 90 upprättat 2008. Reviderat maj 2018. Eftertryck förbjuds.

CHOKLADFABRIKEN – PRALIN

LÖFSTRÖMS ALLÉ – Plan 2

ca 117 kvm LOA



NYTTJANDERÄTT

Löfströms allé

Ågatan

Ågatan

SKALA 1:150

0 1 2 5 10 15

METER

N

LOA
HG_PRALIN_190703
Skala 1:150 (A3)
2019-07-03

Studio Stockholm
Arkitektur

ATRIUM LJUNGBERG