

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 606-2-0027-2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10		Personnr/orgnr: 769603-6776			
2. Hyresgäst	Namn: Flemedott AB (556817-1978)		Personnr/orgnr:			
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Tången 10				
	Gata: Hornsgatan 149	Trappor/hus:	Lokalens nr: 27			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Se beskrivning i bilaga 6. ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
				Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: 2020-09-01		Till och med den: 2023-09-30			
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 ☒ 3 år ☐ 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
				Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Butik/Café	Plan Entreplan	ca m ² 78	Areatyp Övrigt	Plan Källarplan	ca m ² 40
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
						Bilaga: 1
	☐ 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:
10. Underhåll	☐ Hyresvärderna ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärderna eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärderna eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.					Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärderna rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärderna för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	☐ Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärderna ☒ 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 hyresvärderna väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					
						Bilaga:

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 återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:																														
13. Hyra	Kronor 250 700 per år exklusive nedan markerade tillägg	Bilaga:																														
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>VA</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☒ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> </table>	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen																															
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ 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: 5																														
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 6																														
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 _____ 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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraftet 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: Enligt avi	BankGiro nr: Enligt avi
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
		Bilaga:	
		Bilaga:	
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens 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: 4
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen		
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 skäligen 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:	
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

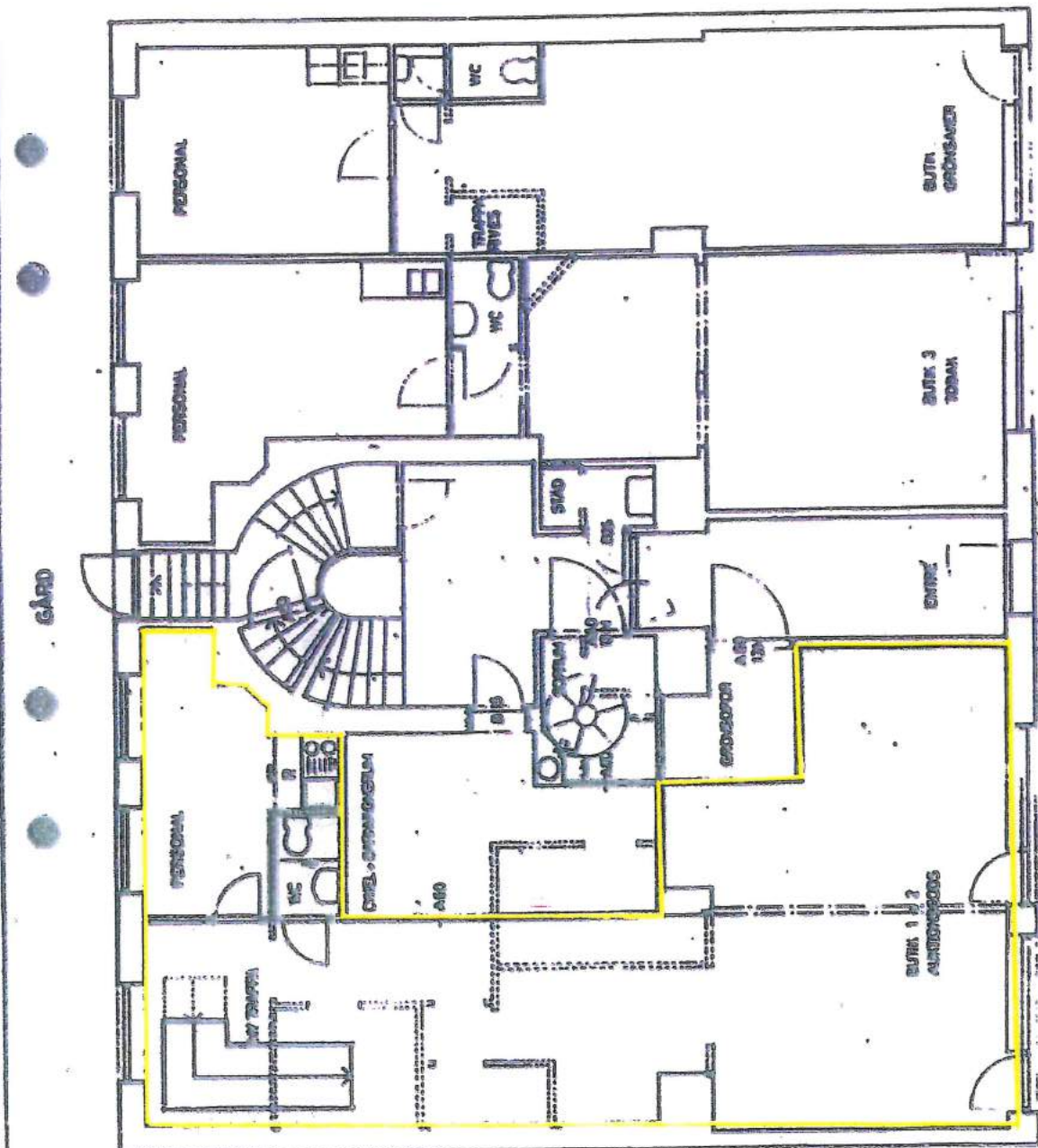
Sid 4 (4)

Nr: 606-2-0027-2

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: 7 _____ Deposition 55 174 kr 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, avbrottskydd 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: Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att 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: 8			
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser Bilaga: 6			
	Uppmätning av lokalen har skett, mätprotokoll bifogas. Bilaga: 9			
	Bilaga:			
	Bilaga:			
	Bilaga:			
	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.			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ort/datum: Stockholm den 2020</td> <td style="width: 50%;">Ort/datum: Stockholm den 2020</td> </tr> </table>	Ort/datum: Stockholm den 2020	Ort/datum: Stockholm den 2020	
Ort/datum: Stockholm den 2020	Ort/datum: Stockholm den 2020			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10</td> <td style="width: 50%;">Hyresgästens namn: Flemedott AB</td> </tr> </table>	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Hyresgästens namn: Flemedott AB		
Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Hyresgästens namn: Flemedott AB			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Namnteckning(firmatecknare/ombud):</td> <td style="width: 50%;">Namnteckning(firmatecknare/ombud):</td> </tr> <tr> <td>☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td> <td>☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td> </tr> </table>	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnteckning(firmatecknare/ombud):	Namnteckning(firmatecknare/ombud):			
☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Namnförtydligande:</td> <td style="width: 50%;">Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:		
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:			

[illegible]

671 NAVIGATOR TULPOSGATAN 149

Grenskad	PERHÖLJEN / BENÄDDNÄMNDEN
<i>11</i>	Tjänst utlyst
	910515

STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTOR
1987 01 20
Dnr 841-1423-84



9105 15

STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTOR

1987-01-20

841-1423-84

RELATIONSHIPPING 2000/01

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

[illegible]

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Personnr/orgnr: 769603-6776
Hyresgäst	Namn: Flemedott AB (556817-1978)	Personnr/orgnr:
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>250 700</u> ska <u>100</u> % eller <u>250 700</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - 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, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 2020 Hyresvärd: Bostadsrättsföreningen Tången 10 Namnsteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:	Ort/datum: Stockholm den 2020 Hyresgäst: Flemedott AB Namnsteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Personnr/orgnr: 769603-6776
Hyresgäst	Namn: Flemedott AB (556817-1978)	Personnr/orgnr:
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>52,21</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>28 809</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Hyresgästens andel av skatten för lokalen har bestämts som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten d v s 118 kvm / 226 kvm d v s 52,21 % På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 2020	Ort/datum: Stockholm den 2020
	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Hyresgästens namn: Flemedott AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Personnr/orgnr: 769603-6776
Hyresgäst	Namn: Flemedott AB (556817-1978)	Personnr/orgnr:
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 skäligen 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. ☐ 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. 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. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> 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 försämrats 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.	

Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u> ☐ 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: Stockholm den 2020		Ort/datum: Stockholm den 2020	
	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10		Hyresgästens namn: Flemedott AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10															
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Personnr/orgnr: 769603-6776															
Hyresgäst	Namn: Flemedott AB (556817-1978)	Personnr/orgnr:															
Klausul	Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☒ lysrör</td> <td>☒ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☒ grovsopor</td> <td>☒ metallförpackningar</td> <td>☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning</td> </tr> <tr> <td>☒ komposterbart avfall</td> <td>☒ ofärgade glasförpackningar</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☒ tidningspapper</td> <td>☒ färgade glasförpackningar</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☒ batterier</td> <td>☒ pappförpackningar</td> <td>☐</td> </tr> </table>		☐ hushållsavfall	☒ lysrör	☒ hårda plastförpackningar	☒ grovsopor	☒ metallförpackningar	☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning	☒ komposterbart avfall	☒ ofärgade glasförpackningar	☐	☒ tidningspapper	☒ färgade glasförpackningar	☐	☒ batterier	☒ pappförpackningar	☐
☐ hushållsavfall	☒ lysrör	☒ hårda plastförpackningar															
☒ grovsopor	☒ metallförpackningar	☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning															
☒ komposterbart avfall	☒ ofärgade glasförpackningar	☐															
☒ tidningspapper	☒ färgade glasförpackningar	☐															
☒ batterier	☒ pappförpackningar	☐															
Särskilda bestämmelser	Hyresgästen får använda det befintliga soprummet för hushållssopor och föreningen står för hämtning av sopor ifrån detta soprum och de kostnader som det medför. Det finns idag två sopkärl och dessa sopkärl är idag till för samtliga boende inklusive de tre kommersiella lokalerna.																
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 2020 Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10 Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:	Ort/datum: Stockholm den 2020 Hyresgästens namn: Flemedott AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:															

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Personnr/Orgnr: 769603-6776
Hyresgäst(er)	Namn: Flemedott AB (556817-1978)	Personnr/Orgnr:
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	1. Lokalens användning och tider för verksamhetens bedrivande I lokalen bedrivs det idag caféverksamhet. Lokalen ska därmed användas för caféverksamhet. I lokalen får serveras enklare maträtter: t. ex. charkuterier, ost och fondue, som inte kräver annat än enklare tillredning. Hyresgästen har inget tillstånd att laga mat genom att steka/grilla mat i lokalen. Hyresvärden tillåter dock att klämgrill används och att hyresgästen kokar samt värmer mat i lokalen. Lokalen får även nyttjas för försäljning av varor, t. ex. återbrukade möbler och kläder, konst, smycken och böcker. Lokalen får nyttjas för events t. ex. kurser, föreläsningar och vernissager, samt ateljéer för konsthantverk i källardelen. I lokalen får maximalt 30 personer vistas samtidigt. Ingen annan verksamhet än ovanstående får utan hyresvärdens skriftliga samtycke bedrivas i lokalen. Hyresgästen är införstådd med att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalens angivna användning inte förändras utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Bar, pub, spel, diskotek eller annan liknande verksamhet är inte tillåten. Lokalen får inte upplåtas till illegala verksamheter. Hyresgästen får inte använda lokalen som bostad. Hyresgästen ska följa de ordningsregler som hyresvärden tillhandahåller för nyttjande av lokalen och gemensamma utrymmen inom fastigheten. Det är tillåtet att spela bakgrundsmusik i lokalen förutsatt att inga stömingar uppstår. Vad beträffar ljudstörning får enligt socialstyrelsens allmänna råd ljudet inte överstigas när det rör sig om buller/högt ljud inomhus i en fastighet. Vid ljudstörning åligger det hyresgästen att ansvara för och bekosta åtgärder i lokalen för att verksamheten ska kunna bedrivas i den utan att ljudstörning förekommer. Om hyresgästen efter anmodan inte vidtar nödvändiga åtgärder får hyresvärden utföra dessa på hyresgästens bekostnad. Alkoholhaltiga drycker är tillåtet att servera men då endast vin. Verksamheten får bedrivas i lokalen måndag - fredag mellan kl. 07.00 - 22.00 samt lördag och söndag 08.00 - 22.00. under förutsättning att verksamheten inte är störande för de boende i fastigheten. All övrig tid är det förbjudet att bedriva verksamhet i lokalen. 2. Störning Hyresgästen är skyldig att vid nyttjandet av lokalen beakta och ta särskild hänsyn till att lokalen är belägen i ett bostadshus och aktivt arbeta för att minimera eventuella störningar hänförliga till verksamheten. Hyresgästen ansvarar för och bekostar alla åtgärder för att verksamheten inte leder till störningar för boende eller lokalhyresgäster i fastigheten utöver vad som är naturligt för verksamhetens art. Om störningar i form av ljud, lukter, buller eller andra immissioner uppkommer för boende i fastigheten och omgivningen och övriga hyresgäster åligger det hyresgästen att bekosta och vidta erforderliga åtgärder i enlighet med de krav som Miljöförvaltningen kan komma att ställa för undanröjande av olägenheterna. Om så inte sker har hyresvärden rätt att, efter skriftlig anmaning, vidta erforderliga åtgärder på hyresgästens bekostnad eller vidta rättsliga åtgärder.	

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

3. Tillstånd

Hyresgästen måste anpassa lokalen så att den uppfyller de krav som ställs av myndigheter m.m. för verksamheten som ska bedrivas. Det gäller även för myndighetskrav som kan komma att ställas i framtiden, med anledning av användningen av lokalen.

4. Alkoholtillstånd

Hyresgästen ska ha alkoholtillstånd hos kommunen i den mån det erfordras. Hyresvärden ska erhålla en kopia av det för att bilägga det till hyresavtalet.

5. Överlåtelse

Överlåtelse av kontraktet/lokalen får inte ske utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan utan hyresvärdens samtycke kan hyresrätten komma att förverkas.

6. Ventilation och kyla

Hyresgästen är införstådd med att lokalen endast har självdragsventilation. Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad ombesörja verksamhetsanpassad ventilationsanläggning och kylanläggning i lokalen. Hyresgästen ska inhämta hyresvärdens samtycke till placeringen av anläggningen. Hyresgästen svarar för och bekostar skötsel, drift, underhåll och utbyte av den till lokalen och till verksamheten hörande ventilations- och/eller kylanläggningen.

Om fastighetens ventilation eller kyla påverkas på grund av att hyresgästen önskar åtgärda lokalens ventilation eller kyla ska hyresgästen ansöka om tillstånd hos hyresvärden. Hyresvärden utför i sådant fall de åtgärder som krävs i fastighetens ventilation på hyresgästens bekostnad.

Det åligger hyresvärden att svara för och bekosta OVK-besiktning samt att se till att eventuella anmärkningar åtgärdas och att besiktningar genomförs enligt de myndighetskrav som gäller. Hyresvärden har rätt att kräva ersättning av hyresgästen för de anmärkningar som åtgärdas vad beträffar den till lokalen till verksamheten hörande ventilationsanläggningen.

Hyresgästen är skyldig träffa avtal med skorstensfejarmästare om besiktning av ventilationsanläggningen, rök och imkanaler. Hyresgästen är skyldig att åtgärda eventuella ålägganden.

7. Fettavskiljare

Hyresgästen åtager sig att ha en fettavskiljare placerad i lokalen om det är ett krav för hyresgästens verksamhet.

Det åligger hyresgästen att på egen bekostnad tillse att lokalen har ändamålsenlig fettavskiljare beaktat sin användning av lokalen. Hyresgästen ska vidare ombesörja och bekosta tillsyn, service och allt underhåll inklusive utbyte av fettavskiljaren. Hyresgästen ska även tillse och bekosta att det sker regelbunden tömning och rengöring av fettavskiljaren samt tillhörande förvaringsutrymme.

Eventuell åtgärd i eller som påverkar fastighetens avlopp- och stammar ska godkännas av hyresvärden före utförande samt bekostas av hyresgästen.

8. Glasförsäkring

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalema hörande skyltfönster och entrédörrar.

9. Underhåll

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

	detta har hyresvärden rätt till ersättning. Om hyresgästen brister i sin underhållsskyldighet har hyresvärden rätt att utföra sådan underhållsåtgärd på hyresgästens bekostnad om hyresgästen trots anmaning inte åtgärdar bristen inom skälig tid. 10. Vårdslöshet eller försummelse Om hyresvärden, i sin egenskap av fastighetsägare blir skadeståndsskyldig, för skada på person eller egendom och skadan beror på vårdslöshet eller försummelse från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös genom att ersätta hyresvärden för sådan skada. 11. Skadedjur m m Hyresgästen ska i lokalen bedriva yrkesmässig hantering av livsmedel och omfattas av krav på egenkontroll enligt lag. Hyresgästen ska planera och kontrollera verksamheten för att förebygga att olägenheter för människors hälsa och miljö uppkommer genom förekomst av skadedjur eller på annat sätt. Hyresgästen ska genast underrätta hyresvärden om det finns skadedjur i lokalen. Hyresgästen ska i förekommande fall på egen bekostnad vidta lämpliga åtgärder för att utrota skadedjur i lokalen. Hyresgästen ska därför på egen bekostnad teckna och under hyresförhållandet vidmakthålla serviceavtal med en av hyresvärden godkänt saneringsföretag. Serviceavtalet omfattar regelbundna skadedjursinspektioner i lokalen (minst 2 per kalenderår) och, i förekommande fall, skadedjursbekämpning. Hyresgästen ska snarast till hyresvärden överlämna kopia av saneringsföretagets protokoll från inspektioner samt eventuell skadedjursbekämpning. 12. Snöröjning och sandning samt ordning och skötsel Snöröjning och sandning ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Hyresgästen ska hålla god ordning inom och utanför lokalen. Hyresgästen ansvarar för att städa trottoarsträcka belägen utanför lokalen och därvid i skälig utsträckning hålla densamma ren från avfall. Om hyresgästen får tillstånd till uteservering ansvarar hyresgästen för den och de utemöbler som ställs ut.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 2020	Ort/datum: Stockholm den 2020
	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Hyresgästens namn: Flemedott AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Hyresvärd: Bostadsrättsföreningen Tången 10, 769603-6776

Hyresgäst: Flemedott AB, 556817-1978

Fastighet: Tången 10, Hornsgatan 149, Stockholm

DEPOSITIONSAVTAL

Mellan hyresvärden och hyresgästen har träffats överenskommelse om att ett belopp ska erläggas i deposition av hyresgästen och i övrigt få disponeras av hyresvärden enligt nedan.

1. Hyresgästen ska till hyresvärden lämna en deposition om femtiofemtusenettjuttiofyra (55 174) kr ("Deponerade Beloppet") som säkerhet för fullgörandet av sina skyldigheter och förpliktelser såväl enligt hyresavtalet som enligt hyreslagen (12 kap. jordabalken) samt att ersätta hyresvärden för:
 - inkassokostnad
 - av domstol utdömda rättegångskostnader (oaktat laga kraft)
 - kostnader för återställande av lokal inklusive städkostnad
 - styrkta kostnader för hyresgästens avhysning
 - ränta enligt lag på samtliga ovan angivna obetalda belopp samt
 - ersätta hyresvärden för kostnader (däribland ombudskostnader) uppkomna i anledning av mål som handlagts av kronofogdemyndigheten enligt lag om betalningsföreläggande och handräckning.
2. Det Deponerade Beloppet finns vid detta avtals undertecknande på hyresvärdens bankkonto. Inbetalningen avser "Deposition".
3. Eventuell tillkommande bankränta på det Deponerade Beloppet ska tillfalla hyresvärden som ersättning för det merarbete säkerheten föranleder.
4. Om hyresgästen underlåter att uppfylla de i punkten 1 angivna skyldigheterna och förpliktelserna har hyresvärden rätt att ianspråkta det Deponerade Beloppet. Hyresvärden ska skriftligen meddela hyresgästen vilket belopp som han avser att ianspråkta och anledningen därtill. Hyresvärden är dock inte skyldig att ta i anspråk det Deponerade Beloppet utan kan istället kräva betalning direkt av hyresgästen.
5. Om hyra inte erläggs i rätt tid har hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Hyresvärdens rätt att säga upp hyresavtalet på grund av bristande hyresbetalning enligt hyreslagen påverkas således inte av detta depositionsavtal. Hyresvärden kan i sådant fall ianspråkta det Deponerade Beloppet även för ersättning och skadestånd samt kostnader hänförliga därtill.
6. Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att depositionen bibehålls under hyresförhållandet, eventuell förlängning och vid överlåtelse av hyreskontraktet. Om hyresvärden ianspråktagit hela eller delar av det Deponerade Beloppet är hyresgästen därför skyldig

att - inom en tidsfrist om en (1) månad från det att hyresvärden skickat meddelande till hyresgästen härom - ha insatt depositionsmedel på hyresvärdens konto, så att deponerade medel återigen uppgår till det i punkten 1 ovan angivna beloppet. Hyresgästens underlåtenhet att erlagga deposition inom denna tid kan föranleda en förverkandeuppsägning av hyresavtalet enligt 12 kap. 42 § 1 stycket 8 punkten jordabalken.

7. Hyresvärden ska återbetala det Deponerade Beloppet, eller den del som kvarstår av beloppet, en (1) månad efter det att hyresförhållandet upphört och hyresgästen avflyttat. Detta gäller under förutsättning att hyresvärden inte har framfört krav på hyra, ersättning och/eller skadestånd vars belopp motsvarar eller överstiger det Deponerade Beloppet (eller den del som kvarstår därav).

Stockholm den / 2020

Stockholm den / 2020

Hyresvärd

Hyresgäster

Bostadsrättsföreningen Tången 10

Flemedott AB

Namnunderskrift

Namnunderskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnunderskrift

Namnunderskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Tången 10	Personnr/Orgnr: 769603-6776
Hyresgäst	Namn: Flemedott AB (556817-1978)	Personnr/Orgnr:
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 erlagga 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 hyresförhållandet 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 policy. 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.	

Avser	Hyreskontrakt nr: 606-2-0027-2	Fastighetsbeteckning: Tången 10
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		

Transport av hyreskontrakt för lokal

Adress: Hornsgatan 149, 117 34 Stockholm

Hyreskontrakt med kontraktsnummer 606-2-0027-2 beträffande lokal nummer 27 om 118 kvadratmeter inom fastigheten Tången 10, ingånget 2020-08-31 transporteras från och med 2021-04-01.

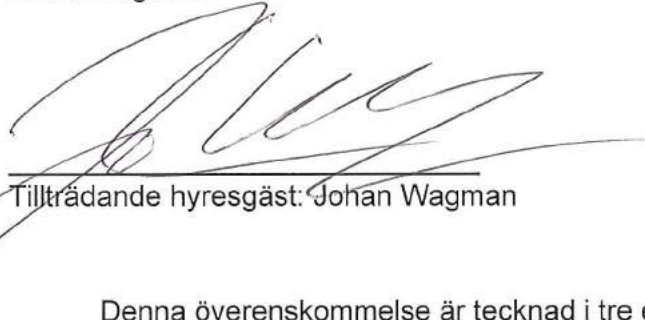
Tillträdande hyresgäst: Horns Hage AB. Org. Nr. 559305-0270

Frånträdande Hyresgäst: Flemedott AB. Org. Nr. 556817-1978

Tillträdande hyresgäst ikläder sig tidigare hyresgästs samtliga förpliktelser enligt gällande hyresavtal.

**Tillträdande hyresgäst får bedriva verksamhet i lokalen måndag - fredag 07.00 - 22.00
lördag - söndag 08.00 – 22.00.**

Horns Hage AB



Tillträdande hyresgäst: Johan Wagman

Flemedott AB



Frånträdande Hyresgäst: James Farula

Denna överenskommelse är tecknad i tre exemplar, varav parterna tagit varsitt.

Stockholm 2021-03-29

Ovanstående överlåtelse godkännes.

Bostadsrättsföreningen Tången 10.



Hyresvärd: Jesper Sjöstrand



Hyresvärd: Jennifer Malm