

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 210-102-04

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Hyresvärd	Hellströms Förvaltning, Gunilla Aspington Jungfrugatan 62 115 3 Stockholm				Organisationsnummer	
					Telefon 08-666 01 07	
Hyresgäst	Startskottet 30860 AB (företaget under namnändring)				Personnummer/orgnr 556756-0106	
					Telefon 08-33 35 67	
Lokalens adress mm	Fastighetsbeteckning: Ässjan 10 Lokalens adress: Vanadisvägen 42				Lokal nr 210-102	
					Trappor/våning Gatuplan, kv	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Matvarubutik					
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea ca m ² ca 120		Kontorsarea ca m ² i plan gatu		Lagerarea ca m ² ca 97 i plan källare	
					Övrig area ca m ² i plan	
	Angivna areor har inför avtalets tecknande inte mätts upp.					
	Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	Till lokalen hör:					
Inredning mm	Lokalen uthyres utan för verksamheten avsedd inredning. Bilaga					
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick.					
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder -vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande- lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.					
Ledningar för telefoni	Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.					
Ledningar för datakommunikation	Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärd väljer.					
Hyrestid	Från och med 2013-02-01 till och med 2016-09-30					
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång.					
Värme och Varmvatten	Erforderlig uppvärmning ombesörjes av hyresvärden					
	Varmvatten tillhandahålles hela året					

Uppllysning

Observera att det i vissa fall också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilaga skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt.

Sign		Sign	
------	---	------	---



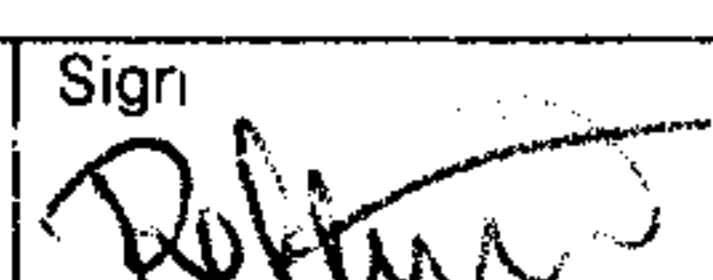
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 210-102-04

Hyra	Hyran är 321 984 kronor per år utgörande hyra exkl. nedanstående tillägg. Fördelning av hyran: ca 120 kvm gatuplan = 247 079:-. Ca 97 kvm källarplan = 74 907:-. Fastighetsskatten ingår i bashyran.	
Indexklausul	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 1
Kostnad för värme och varmvatten	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga
VA-kostnad	VA-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga
Kylanläggning Kompressor-rum	Hyresgästen svarar för skötsel och underhåll samt åtaganden enligt myndighetskrav.	Bilaga
EI	Hyresgästen har eget abonnemang	
Trappstädning	Ingår i hyran.	
Emballage- och sophämtning	Ombesörjes och bekostas av hyresgästen	
Snöröjning och sandning	Ingår i hyran.	
Fastighets-skatt	Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse enligt bilaga	Bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	

Uppllysning

Observera att det i vissa fall också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilaga skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt.

Sign		Sign	
------	---	------	---

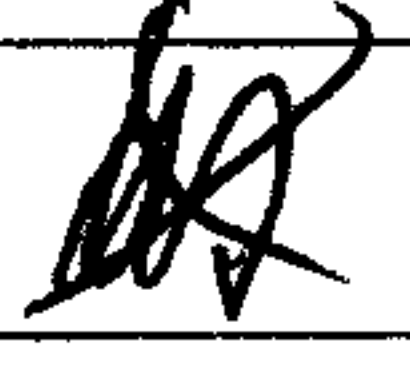
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

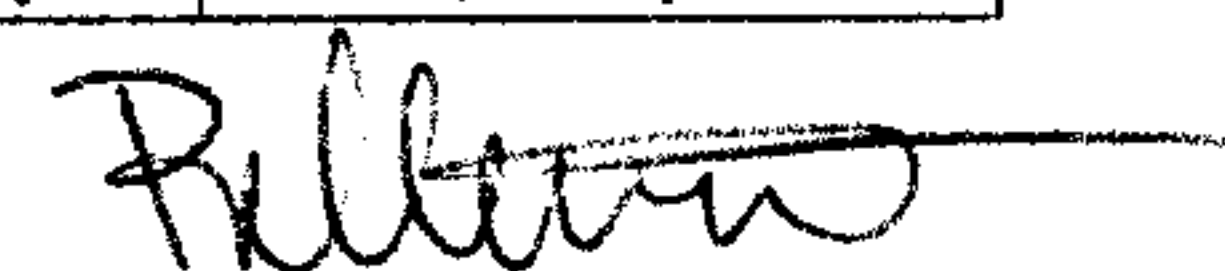
Nr 210-102-04

Mervärdesskatt (moms)	Om fastighetsvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande -såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse- blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstått genom hyresgästens agerande.
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början genom insättning på bankgiro nr 5736-2089 .
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.
Underhåll m m	Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte inredning tillhandahållen av hyresvärden. Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att icke blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.
Nedsättning av hyra	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 avtalet.
Myndighetskrav m m	Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Upplysning

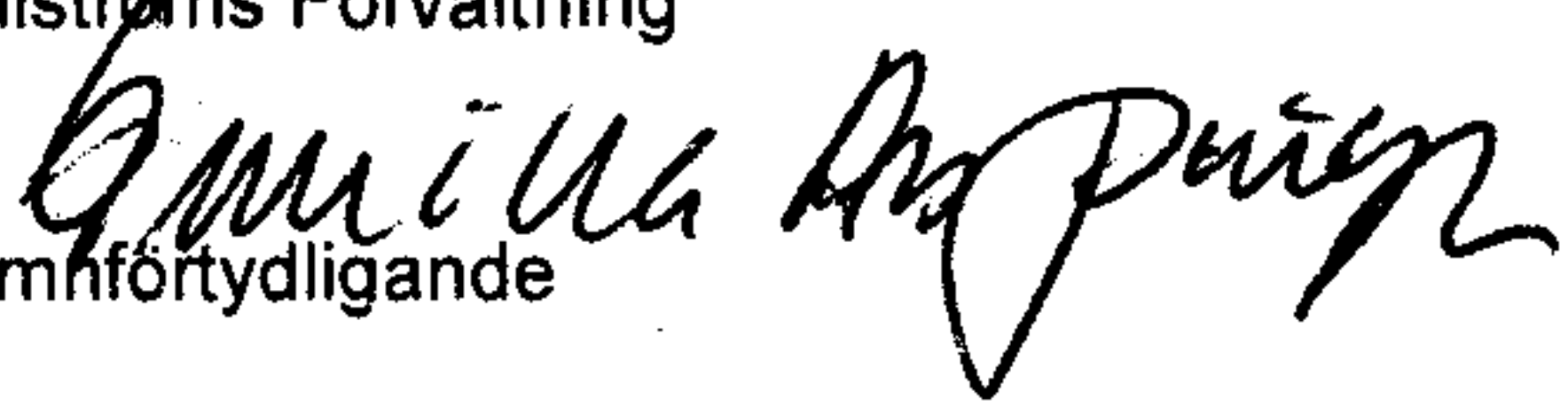
Observera att det i vissa fall också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilaga skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt l.

Sign		Sign	
------	---	------	---



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 210-102-04

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar. För skador på grund av åverkan på fönster, skyltfönster, skyltar eller entrédörrar svarar hyresgästen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin andel av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättningen för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av 6 månaders hyra kr 161 000,- deponeras hos Hellströms Förvaltning/G Aspington senast den 1 februari 2013 och finnas tillgängligt under hyrestiden.		Bilaga 2
Särskilda bestämmelser	Brandskydd.		Bilaga 3
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Stockholm den 25/1 2013	Stockholm den 130125	
	Hellströms Förvaltning  Namnförtydligande Gunilla Aspington	Startskottet 30860 AB Startskottet 30860 Namnförtydligande Rebecca Andersson 	
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Stockholm den	Stockholm den	
	Hellströms Förvaltning	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____		
	På		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Person/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Stockholm den	Hellströms Förvaltning	

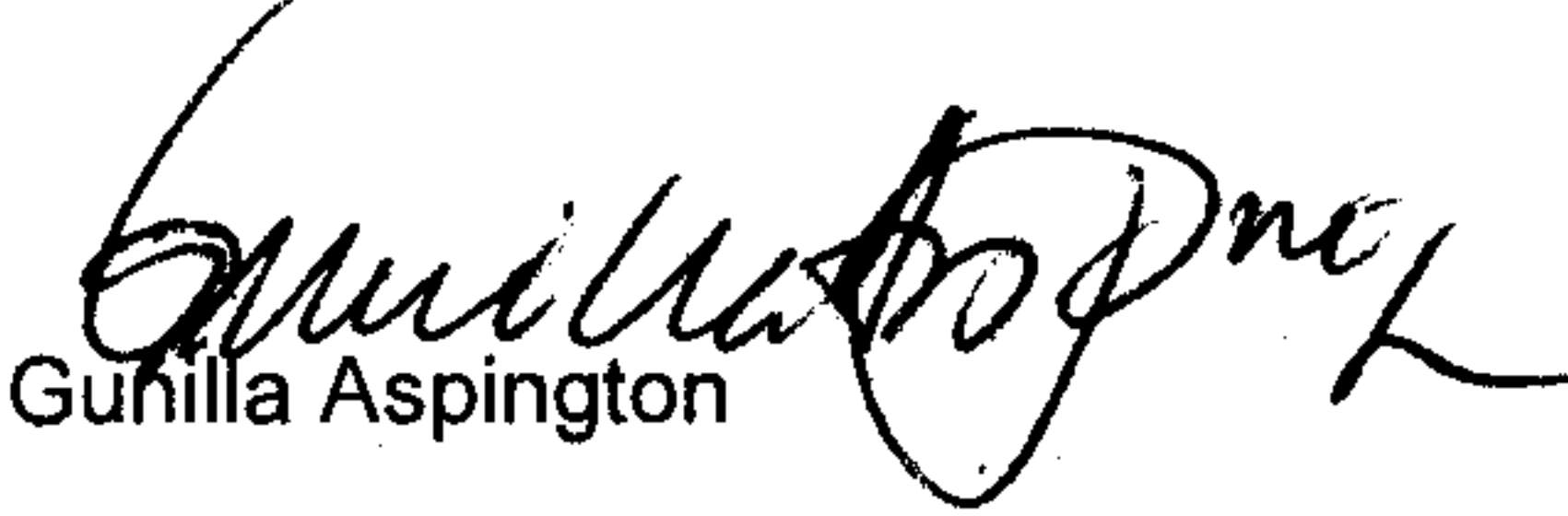
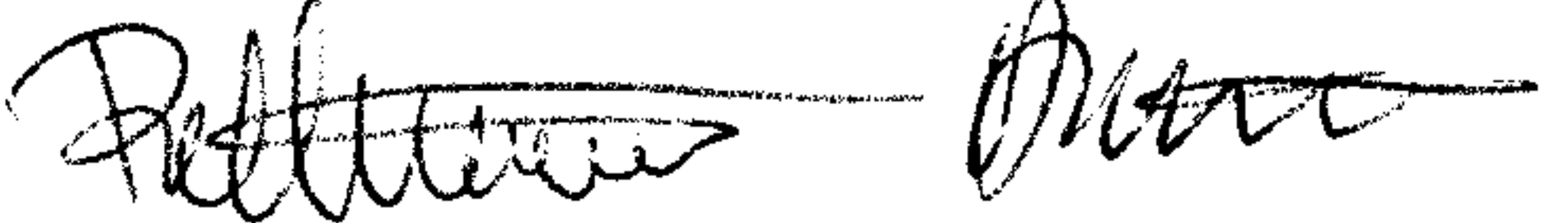
Upplysning

Observera att det i vissa fall också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilaga skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt.

INDEXKLAUSUL

för lokal

Bilaga nr 1

Avser	Hyreskontrakt nr 210-102-04	i fastigheten Ässjan 10
	Lokal nr 210-102	Fastighetens adress Vanadisvägen 42
Hyresvärd	Hellströms Förvaltning Jungfrugatan 62 115 31 Stockholm	Organisationsnummer
		Telefonnummer 08 -666 01 07
Hyresgäst	Startskottet 30860 AB	Person/organisationsnummer 556756-0106
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet 321 984 per år skall 100 procent eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent på 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 hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran 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. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Underskrift	Stockholm den 27/1 2013	Stockholm den 130125
	Hellströms Förvaltning  Gunilla Aspington	 Startskottet 30860 AB
Egna noteringar om konsumentprisindex mm Indextalet för oktober 2012 är 314,59		

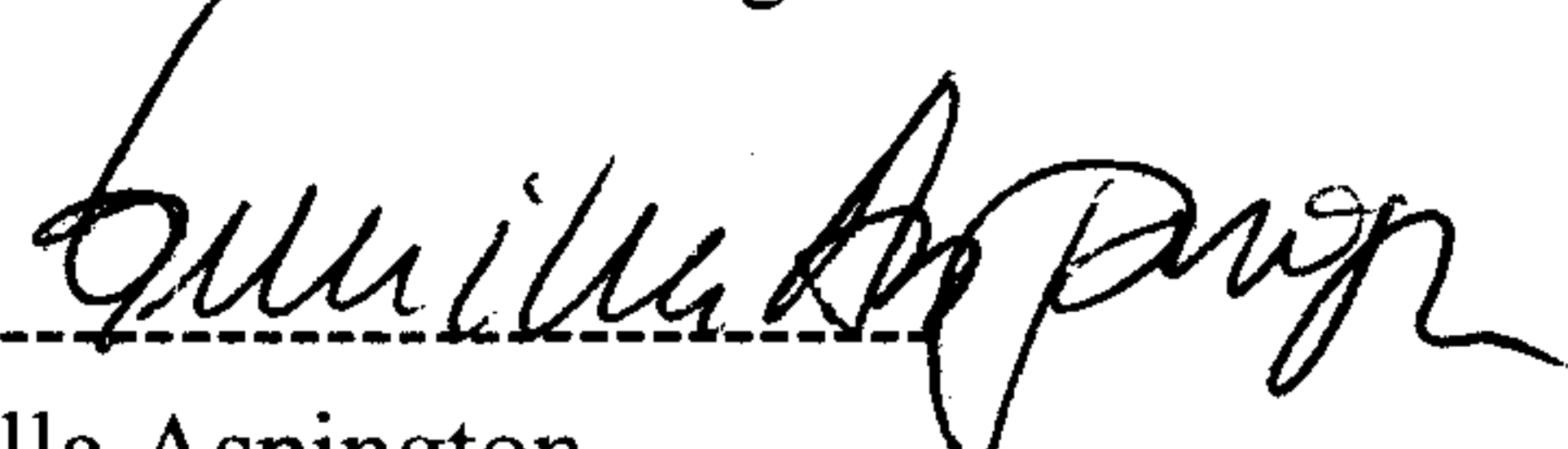
Bilaga 2: till hyreskontrakt 210-102-04

Hyreskontraktet gäller under förutsättning att 6 månaders förskottshyra kr 161 000:-
deponeras hos hyresvärden.

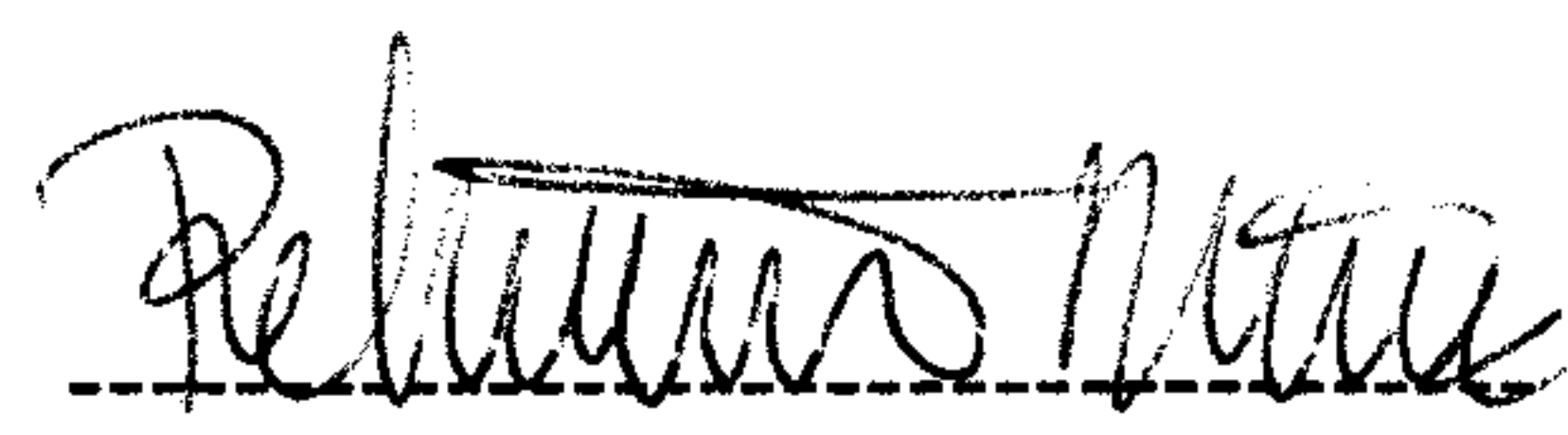
Beloppet insättes på bankgiro 5747-3969 senast 1 februari 2013.

Stockholm den 28 / 1 / 2013

Hellströms Förvaltning



Gunilla Aspington



Startskottet 30860 AB

Bilaga 3

Hyreskontrakt 210-102-04

Fastigheten Ässjan 10

Hyresgäst: Startskottet 30860 AB

Hyresvärd: Hellströms Förvaltning

Brandskydd

Enligt den nya lagen "skydd mot olyckor" (2003:778) som gäller fr o m den 1 januari 2004 skall fastighetsägaren och ni som lokalhyresgäst (verksamhetsutövare) bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete.

Fastighetsägaren är i vissa fall skyldig att dokumentera tekniskt brandskydd och vilka verksamheter som bedrivs i respektive fastighet. I vissa fall där förhöjd olycksrisk anses föreligga skall dokumentation inlämnas skriftligen till kommunen.

För att kunna uppfylla dessa krav kan vi komma att behöva uppgifter om ert brandskyddsarbete. Verksamhetsutövare är enligt den nya lagen skyldig att bedriva ett sådant arbete och informera fastighetsägaren om detta.

Stockholm den 25 / / 2013

Hellströms Förvaltning

.....
Gunilla Aspington

.....
Startskottet 30860 AB



Hyresavi

Datum 2021-03-10 Fakturanr 10019967
Hyresperiod 2021-09-01 - 2021-09-30 OCR 1001996709
Förfallodatum 2021-08-31

Fastighetsbeteckning och adress

Ässjan 10
Vanadisvägen 42, Stockholm

Vanadis Handel AB
Vanadisvägen 42
113 31 Stockholm

Specifikation

210-102	Lokal	Hyra lokal	39 385
		Varav 110 kr är indextillägg	

Totalt	39 385
---------------	---------------

Hellströms Förvaltning/ G Aspington
Linnégatan 76
115 23 Stockholm

Telefon/E-post/Webadress
08- 666 01 07
hus@hellstromsforvaltning.se
www.hellstromsforvaltning.se

Bankgiro
5736-2089



INBETALNING/GIRERING AVI

inbet avgift (ifylls av banken)

OCR

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via bankgiro, privatgiro, sparbanksgiro eller personkonto.

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningar (LB) ange nedanstående referensnr.

Betalningsavsändare

Vanadis Handel AB
Vanadisvägen 42
113 31 Stockholm

OBS! Kontrollera att avi för rätt hyresperiod används.

Fakturanummer	10019967
Förfallodatum	2021-08-31
Objektnummer	210-102
Hyresperiod	2021-09-01 - 2021-09-30

Till bankgiro nr
5736-2089

Betalningsmottagare
Hellströms Förvaltning/ G Aspington

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

#

1001996709 # 39385 00 0 >

57362089#41#