HYRESFAKTURA

Brf Droskhästen 8

Folkungagatan 61
116 22 STOCKHOLM

Vikitta AB

Folkungagatan 61
116 22 STOCKHOLM

Avidatum 2021-06-11 Avinr 44747

Specifikation	Period	Objektnummer	Radbelopp
Hyra för September - 2021	September	1 - 8006	13 333,33
Fastighetsskatt moms		1 - 8006	864,00
Indextillägg		1 - 8006	252,00
Moms 25%, Momsunderlag: 14 449,33			3 612,33
Öresutjämning			0,34
Dröjsmålsränta 8% över gällande referensränta.			

Att betala	**18 062,00**
Förfallodatum	**2021-08-31**

Vid betalning ange referensnr/OCR-nr: 0344474705

Brf Droskhästen 8

Folkungagatan 61
116 22 STOCKHOLM

Orgnr 716409-9009
Tele
Fax
Momsregnr SE716409900901
info@votiv.sc

PlusGiro
Bankgiro 517-2846

bankgirot

INBETALNING / GIRERING AVI

OCR-nr: 0344474705, Att betala via autogiro: 18 062,00
Förfallodatum: 2021-08-31, Avidatum: 2021-06-11
Fastighet: Droskhästen 8
Objekt: 8006, Folkungagatan 61, Typ: Lokal

Inbet avgift (ifylls av banken)

OCR

September - 2021

Betalningsavsändare:
Vikitta AB
Folkungagatan 61
116 22 STOCKHOLM

BG 130 OCR spec 32142 dec 04

Till bankgironr	Betalningsmottagare
517-2846	**Brf Droskhästen 8**

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR **MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN** **DEN AVLÄSES MASKINELLT**

Referensnr	Kronor	öre

DRAS VIA AUTOGIRO - MAKULERAD

DRAS VIA AUTOGIRO - MAKULERAD

HYRESAVTAL
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
2017-10-23	492-244788
Objektsnummer	Diarienummer
8006	492-244788

Hyresvärd

	Org-/Personnr
Brf Droskhästen 8	716409-9009

Hyresgäst(er)

	Org-/Personnr
Vikitta AB	559132-3414
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Folkungagatan 61		

Kommun	Fastighetsbeteckning
Stockholm	Droskhästen 8

Aviseringsadress

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till

[X] Försäljning av konfektyr och tobak

[ ] Enligt beskrivning i bilaga. Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i

[X] befintligt skick.

[ ] avtalat skick enligt bilaga. Bilaga nr

[ ] mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga. Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

[X] Enligt följande

Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
BV	50							Kontorsyta

Lageryta		Övrig yta		Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca		Lageryta
					Övrig yta

Total yta i kvm ca

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

[X] Framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga nr 1

Till hyresobjektet hör

[ ] Tillfart för i och urlastning med fordon	[X] Skyltplats	[ ] Plats för skåp eller automat
[ ] Parkeringsplats(er) för bil(ar)	[ ] Garageplats(er) för bil(ar)	[ ]

Sign Sign

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2018-10-01 till och med den 2021-09-30

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med [ ] år [X] 36 månad(er)

Hyra

160 000 kr per år utgörande [ ] total hyra [X] hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje [ ] kalendermånads början [ ] kalenderkvartals början

genom insättning på

[ ] plusgiro nr [ ] bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran

[X] Justering av hyran ska ske enligt bilaga — Bilaga nr 2

Fastighetsskatt

[ ] Ingår i hyran [X] Ersätts av hyresgästen enligt bilaga — Bilaga nr 3

El, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

[X] el [X] VA [X] värme [X] varmvatten [ ] kyla [ ] ventilation

Betalning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
El	[ ]	[X]	[ ]	
VA	[X]	[ ]	[ ]	
Värme	[X]	[ ]	[ ]	
Varmvatten	[X]	[ ]	[ ]	
Kyla	[ ]	[ ]	[ ]	
Ventilation	[ ]		[ ]	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

[ ] Hyresvärden [X] Hyresgästen

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

Bortforsling av avfall

[X] Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

[ ] Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten.

Hyresobjektets andel utgör procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till kronor per år.

[ ] Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

[ ] Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga. — Bilaga nr

Trappstädning

[X] Ingår i hyran [ ] Ombesörjs och bekostas av hyresgästen [ ] Regleras i bilaga — Bilaga nr

Snöröjning och sandning

[X] Ingår i hyran [ ] Ombesörjs och bekostas av hyresgästen [ ] Regleras i bilaga — Bilaga nr

Sign Sign

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

[X] Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

[ ] Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

[X] Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

[ ] För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande i såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) i ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

[ ] Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga. | Bilaga nr

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

[ ] Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga. | Bilaga nr

Myndighetskrav

[ ] Hyresvärden [X] Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut

[X] utan för verksamheten särskild avsedd inredning. [ ] med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga. Bilaga nr

Underhåll

[ ] Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	[ ] Om tillämpligt ska hyresgästen ändock svara för	Bilaga nr
[X] Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	[ ] Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
[ ] Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

[X] Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

[ ] Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

[ ] Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga. Bilaga nr

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

[ ] Hyresvärden [X] Hyresgästen

ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.

[ ] Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga. Bilaga nr

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

[X] Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning. Bilaga nr 4

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

[ ] Hyresvärden [X] Hyresgästen

svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.

Låsanordningar

[ ] Hyresvärden [X] Hyresgästen

är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

[X] Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

[ ] Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

[ ] Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den 2018-10-01 ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

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

Bilaga nr

[X] deposition med ett belopp om 94 494 insatt på bankkonto nr

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Behandling av personuppgifter

[X] Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr

Särskilda bestämmelser

Tecknandet av detta avtal innebär en överlåtelse av befintligt hyresavtal från privatpersonen Tareq Jabbar till Vikitta AB som företräds av Tareq Jabbar.

I samband med detta ska Tareqs deposition återbetalas och ny deposition erläggas av Vikitta AB.

Bilaga nr

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Sign Sign

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Ort och datum	Ort och datum
Stockholm 2018-02-06	stockholm 2018-02-06
Hyresvärd	Hyresgäst
Helena Catharina Franklin	[illegible]
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Tareq Jabbar
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Helena Catharina Franklin	

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.

Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare

Överlåtelse

Detta hyresavtal överlåts fr.o.m.

Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst
[illegible]	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare
Tareq Jabbar	

Ny hyresgäst

Namn		Org-/Personnr
Viktia AB		559132-3414
Gatuadress	Postnr	Postort
Folkungagatan 61	11622	Stockholm
E-postadress		Telefonnr
tareq-Jabbar@hotmail.com		0736953572

Aviseringsadress

Underskrift	Underskrift
[illegible]	[illegible]
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare
Tareq Jabbar	[illegible]

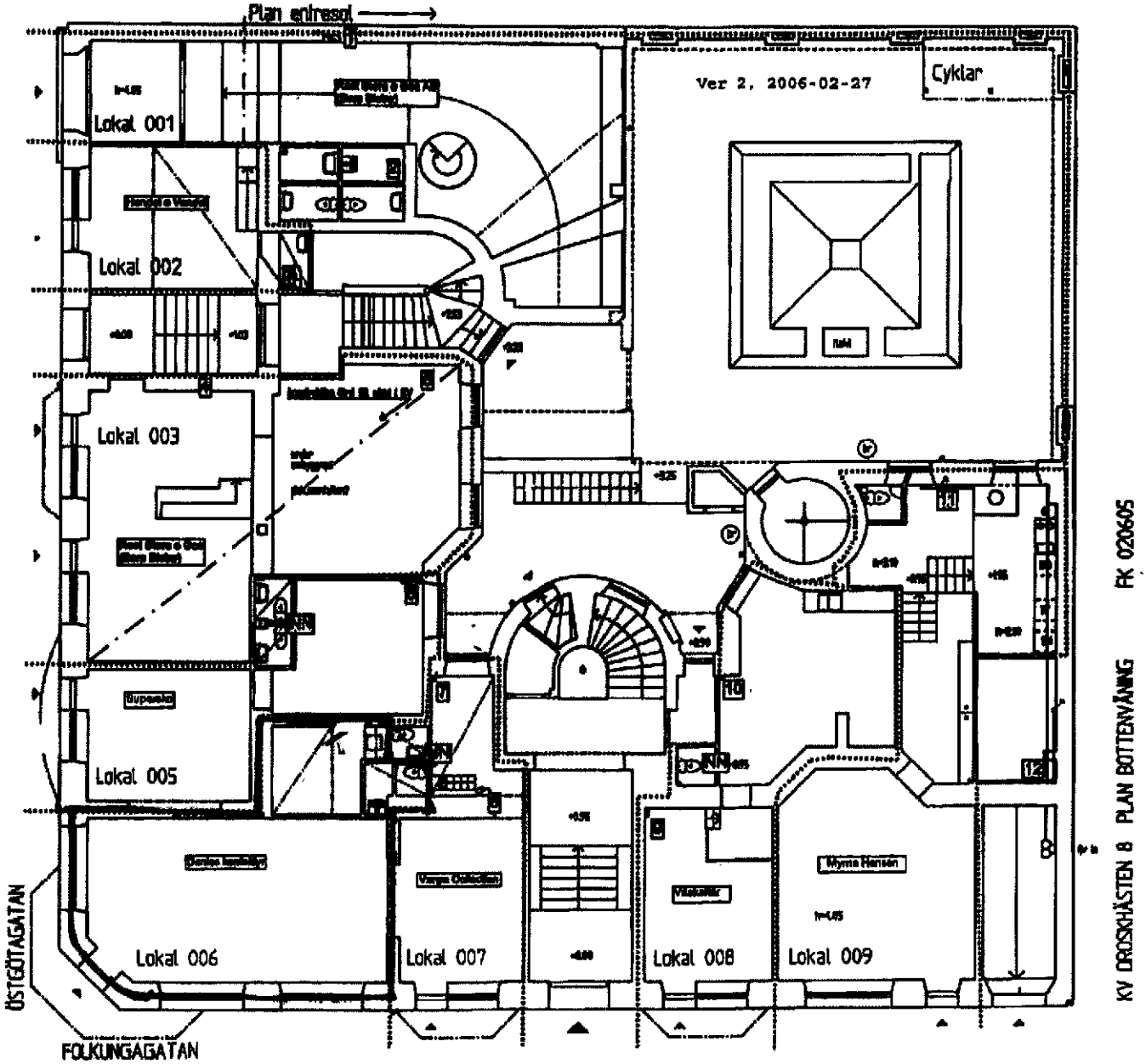
Hyresvärden godkänner överlåtelsen

Ort och datum	Hyresvärd
Stockholm 2018-02-06	Franklin [illegible]
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare
	CATHARINA FRANKLIN [illegible]

Helena Collert

Lokalhyresavtal. Framtaget av Itkett AB 2012-01-01. Eftertryck förbjuds.

Bil. 1


Plan entresol
Ver 2, 2006-02-27
Cyklar
Lokal 001
Lokal 002
Lokal 003
Lokal 005
Lokal 006
Lokal 007
Lokal 008
Lokal 009
ÖSTGÖTAGATAN
FOLKUNGAGATAN
KV DROSKHÄSTEN 8 PLAN BOTTENVÅNING FK 020605

DS

VILLKOR FÖR INDEX
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
2017-12-21	492-244788
Bilagenummer	**Diarienummer**
2	492-244788

Fastighet

Droskhästen 8

Hyresvärd

Brf Droskhästen 8, ORGnr: 716409-9009

Hyresgäst

Vikitta AB, ORGnr: 559132-3414

Upplysningar

Hyresvärden har rätt att indexjustera hyran när hyrestiden är bestämd till minst 3 år (12 kap. 19 § jordabalken).

Fastställande av bashyran

Bashyra utgörs av

☒ 100 % av hyresbeloppet, dvs. 160 000 kronor.

☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i bilaga (Villkor för driftskostnader) till hyresavtalet, dvs. kronor.

Bilaga nr

Den totala bashyran är kronor per år.

Noteringar:

Fastställande av bastalet

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastal och ligga till grund för indexjusteringen:

– Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 januari till 30 juni ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad föregående år, bastalet.

– Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 juli till 31 december ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad innevarande år, bastalet.

– Bashyran ska anses anpassad till indextalet för okt månad 2018 år, bastalet.

Beräkning av indextillägg

Hyresvärden har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktobermånad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Stockholm 2018-02-06	Stockholm 2018-02-06
Hyresvärd	Hyresgäst
Helena Collert	Tareq Jabbar
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Helena Collert	Tareq Jabbar

Indexering - Lokal. Framtaget av Itkett AB 2012-01-01. Efterbryck förbjuds.

VILLKOR FÖR FASTIGHETSSKATT
- avseende lokal

Datum	Kontraktsnummer
2017-12-21	492-244788
Bilagenummer	Diarienummer
3	492-244788

Fastighet

Droskhästen 8

Hyresvärd

Brf Droskhästen 8, ORGnr: 716409-9009

Hyresgäst

Vikitta AB, ORGnr: 559132-3414

Upplysningar

Hyresvärden har rätt att justera ersättningen för fastighetsskatt när hyrestiden är bestämd till minst tre år (se 12 kap. 19 § jordbalken).

Ersättning för fastighetsskatt

Om de delar av fastigheten som utgörs av lokaler är eller blir skattepliktiga för fastighetsskatt ska hyresgästen erlägga ersättning härför till hyresvärden enligt följande:

☒ Hyresgästen ska utöver hyra årligen erlägga ersättning till hyresvärden för hyresobjektets andel av vid var tid utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresobjektets andel är 6,56 procent. Ersättningen för fastighetsskatt vid hyresavtalets undertecknande är 8333 kr per år.

☐ Fastighetsskatten belöpande på hyresobjektet ingår i hyran. Hyresobjektets andel av fastighetsskatten vid hyresavtalets undertecknande är procent motsvarande kr per år.

Om fastighetsskatten på de delar av fastigheten som utgörs av lokaler ökar innebärande att hyresobjektets andel av fastighetsskatten överstiger det belopp som ingår i hyran ska hyresgästen erlägga ersättning till hyresvärden för den överskjutande delen.

Om fastighetsskatten minskar eller upphör innebärande att den på hyresobjektet belöpande andelen av fastighetsskatten understiger det belopp som ingår i hyran ska hyran likväl utgå enligt avtalet utan någon justering.

Beräkning av andel

Hyresobjektets andel av fastighetsskatten enligt ovan ska vara oförändrad under hyrestiden och har beräknats enligt följande:

☐ Hyresobjektets totala yta i förhållande till den totala uthyrningsbara lokalytan i fastigheten.

☐ Hyresbeloppet i förhållande till de sammanlagda lokalhyresbeloppen i fastigheten.

☐ Enligt vad som framgår av bilaga. Bilaga nr

☐

Saknas uppgift om beräkning av andel medför detta inte att denna överenskommelse är ogiltig.

Underskrift

Ort och datum	Ort och datum
Sthlm 2018-02-06	Stockholm 2018-02-06
Hyresvärd	Hyresgäst
Helena Collert	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Helena Collert	Tareq Jabbar

Bilaga: Skyltar, markiser och fasad

Skyltars budskap

Skylten kan vara en betraktarens första intryck av verksamheten. En tydlig skylt med lite text och en vacker grafisk form är att eftersträva. Flera skyltar som säger samma sak ger ett stökigt intryck liksom reklam för produktnamn på skylten. Skyltar med reklam för varumärken tillåts inte. Det kan krävas lokalanpassning av olika butikkedjors redan inarbetade skyltar. Skyltar får inte vara störande eller ha ett anstötligt budskap. Skylten ska endast upplysa om verksamheten där den är placerad.

Placering av skyltar och markiser

Skyltar och markiser kan ha en avskärmande effekt på utblickar och siktlinjer - hänsyn måste tas till trafiksäkerheten, särskilt vid placering i gatuhörn. Skyltar ska utformas och placeras så att de inte utgör fara för trafiksäkerheten, hindrar framkomlighet för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga eller räddningstjänst, snöröjning och renhållning. I stadsmiljö är fasadskyltar monterade på traditionellt sätt, antingen längs fasad eller vinkelställda mot fasad, mest lämpliga.

Olika typer av skyltar

1. FASADSKYLTAR
Skyltar monterade utmed fasad benämns fasadskyltar,
Exempel olika fasadskyltar
- målade bokstäver direkt på fasad,
- friliggande skyltbokstäver
- Skivskyltar av tex plåt, ev med utskuren text och bakomliggande belysning.
Fasadens uttryck och material styr val av skylt och ger den dess grafiska form.

2. FLAGGSKYLTAR (vinkelställda fasadskyltar)
Namnet talar om vilket uttryck skylten ska ha, en flagga. Skyltar som är monterade vinkelställda mot fasad ses från sidan och är synliga utefter en gata. Skyltens storlek och tjocklek påverkar resultatet, liksom konsolens utformning och dess infästning i fasad.

3. FRISTÅENDE SKYLTAR
Fristående skyltar som plockas bort nattetid, s.k. vippställ eller gatupratare passar inte i trånga gaturum. Skylten ska placeras i nära anslutning till verksamheten, och tillåts endast undantagsvis.
Obs. Enligt ordningslagen krävs det tillstånd när denna typ av skyltning sker på offentlig platsmark, vilket söks hos polisen.

4. AFFISCHTAVLOR:
Vid butiker och kiosker förekommer ofta annonser av olika slag. För att undvika ett skräpigt intryck kan all information samlas på en affischtavla. Sådana tavlor ska monteras på insidan av entrén.
Obs. att en sådan tavla utomhus betraktas som en fasadändring och bygglov krävs.

5. REKLAM PÅ JALUSIER OCH MARKISER EJ BYGGLOVSPLIKTIGT
Reklam mindre än 0,2 kvm på jalusier och markiser. Skyltar mindre än 0,2 kvm som är placerade innanför fönster, men har ett budskap som riktar sig utåt. Reklambärande jalusier och fällbara markiser samt skyltar i fönster är lovpliktiga om reklamytan är större än 0,2 kvm (Obs. ej genomsiktli-

Bilaga: Skyltar, markiser och fasad

ga, heltäckande jalusier, som placeras utanför skyltfönster, betraktas som fasadändring och bygglov krävs).

Belysning

En skylt kan fungera med och utan belysning, den omgivande allmänbelysningen spelar roll, liksom skyltens egen tydlighet. Det finns lysande respektive belysta skyltar. Lysande skyltar kan vara i form av skyltlådor eller som friliggande lysande bokstäver. Stora lysande ytor som ger ett kallt ljus ska undvikas. Lysande skyltar bör undvikas där bevarandeintressena är stora. Skylten kan också belysas i form av ett dolt lysrör i ovankanten eller i form av spotlights monterade på stänger. Nackdelen är att stängerna kan bli väldigt iögonfallande dagtid! Skylten kan också belysas av en vanlig väggarmatur, där fasad, skylt och armatur kan bli en fin helhet. Ledarmaturer ska användas. Endast fast sken. Skyltar får inte ha sådan ljusstyrka att de medför olägenhet.

Bilaga 4

Bilaga: Skyltar, markiser och fasad

Denna bilaga är ett förtydligande vad det gäller de riktlinjer Brf Droskhästen 8 har för program för skyltar och markiser på fastighetens alla ytor. Brf Droskhästen 8 följer rekommendationer från Stockholms stads skyltprogram.

Skyltprogrammets målsättning för Brf Droskhästen 8

Skyltningen i Brf Droskhästen 8 områden har flera målsättningar. Det ena är att hjälpa allmänhet att hitta service och affärer. Den andra målsättningen är att ge Brf Droskhästen 8 gaturum och byggnad ett enhetligt utseende och på så vis stärka Brf Droskhästen 8 profil och ge känslan av ett sammanhållet koncept för byggnaden och gaturum.

Byggnaden i Brf Droskhästen 8 har en nationalromantisk stil och är sparsmakad i sitt arkitektoniska uttryck. Färgskalan är enkel och ren och detsamma bör gälla för skyltningen av verksamheter som bedrivs i Brf Droskhästen 8 lokaler.

• Nya skyltar och markiser som monteras skall godkännas av Brf Droskhästens 8 styrelse. En ansökan för ny skylt, markis eller dylikt skall innehålla ett tydligt underlag som tydligt visar på skyltens placering, utformning och upphängning. Den ska även innehålla en godkänd bygglovsansökan från stockholms stad, stadsbyggnadskontoret.

• Befintliga skyltar skall godkännas av Brf Droskhästens 8 styrelse. En ansökan i efterhand för befintliga skylt, markis eller dylikt skall innehålla ett tydligt underlag som tydligt visar på skyltens placering, utformning och upphängning. Den ska även innehålla en i efterhand godkänd bygglovsansökan från stockholms stad, stadsbyggnadskontoret.

Riktlinjer för utformning av skyltar

Skylten ska samspela med byggnaden och platsens arkitektur. Man bör titta noga hur fasaden ser ut? Vilket gaturum befinner man sig i? En skylt placeras i ett sammanhang. På en fasad i ett gaturum. Skylten anpassas till platsen där den ska framföra sitt budskap, till platsens stadsbild. Det handlar om skyltens uttryck, dess färg, form och storlek, men också om hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet.

Längs gator med affärsverksamhet bidrar skyltar till att forma och ge gaturummet karaktär. Skyltar ska, med avseende på antal, storlek, utförande och innehåll, vara underordnade och anpassade till platsen - till stadsrummets skala, till kulturhistoriska värden och arkitektoniska särdrag. Skyltar ska placeras inom fastighet där verksamhet bedrivs, i omedelbar anslutning till verksamheten och så nära entrén som möjligt. Hänvisningsskyltar angående allmän service placerade på annan plats tillåts endast i mycket begränsad omfattning. Stockholms stads skyltprogam som är vägledande information inför ansökan om bygglov. Den ger råd och tips om olika slags skyltning, samt information om vilka bestämmelser som gäller i allmänhet.

Bilaga: Skyltar, markiser och fasad

Stockholms stads skyltprogram

Utdrag ur Stockholms stads skyltprogram. Generellt för skyltar, ljusanordningar, banderoller och vepor. Stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2006 om ett nytt skyltprogram för staden.

• Anpassa skylten till byggnadens arkitektur och detaljer. Det handlar till exempel om hur stor skylten är och var den placeras i förhållande till fönster och dörrar och att man lämnar listverk fria. Samordna form, färg och storlek om det finns andra skyltar på byggnaden. Använd skyltplatser på byggnaden som redan är utpekade.

• Placera skylten i första hand vid verksamhetens entré eller ovanför fönster i bottenvåningen. Skylta med måtta och undvik hänvisningsskyltar (exempelvis pilar som leder fram till entrén). Tänk på att byggnaden och andra verksamheter också ska komma till sin rätt. Lyft fram verksamhetens namn så att besökare hittar dit.

• Utforma skylten med samma höga kvalitet som byggnaden den ska sitta på. Ju fler som kommer att se skylten, desto viktigare är att den håller hög kvalitet.

• Konstruktionen ska hålla för belastning i form av vind och nederbörd. Skyltar bör utföras i material och med en konstruktion som kan underhållas och åldras vackert.

• Sträva efter tydlig text och tilltalande grafisk form. Med bra utformning kan även en mindre skylt synas på långt håll och läsas av den som har nedsatt syn.

• Anpassa skyltars ljus och eventuellt ljud från tekniken så att boende inte störs.

• Undvik blinkande, rörliga och ljudande skyltar som kan störa trafiksäkerheten. Skylten får inte utformas så att den liknar trafiksignaler, vägmärken eller utryckningsfordonens ljussignaler.

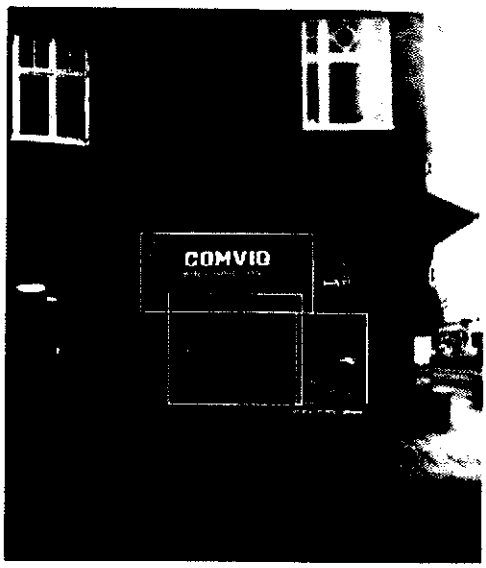
• Skylten får inte heller hindra framkomligheten på trottoarer, gångvägar eller vid exempelvis återvinningsstationer.

• Anpassa skylten efter gaturummet, till exempel genom att koncentrera ljuset från skyltarna kring entrévåningen och gatans nivå.

Bilaga: Skyltar, markiser och fasad

Nedan följer Brf Droskhästen 8 kommentarer på befintliga skyltar för lokal 8006.

LOKAL 8006, FRÅN FOLKUNGAGATAN



LOKAL 8006, FRÅN ÖSTGÖTAGATAN

1. Skylten ovanför dörren på hörnet är för stor i förhållande till ytan ovanför dörren.

2. Markiserna med reklamtext är inte utformade på ett sätt som harmoniserar med byggnaden. Reklamen på markisen överskrider 0,2 kvm som är det som är bygglovsbefriat.

3. Skylten är bygglovspliktig och innehar ett enskilt varumärkes reklambudskap.

4. Stripningen på insidan av fönstret räknas som skylt och är bygglovspliktig, reklamytan är större än 0,2 kvm.

5. Skylten är bygglovspliktig och innehar inget syfte för verksamheten och ger ett skräpigt intryck.