



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 71076103 2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB		Personnr/orgnr: 556581-7870			
Hyresgäst	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic		Personnr/orgnr: 611104-0843			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13				
	Gata: Gröndalsvägen 138 117 68 Stockholm	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Pizzabutik ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
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:		
				Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
			42			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2017-10-01		Till och med den: 2020-09-30			
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					
Hyra	Kronor 43 000 kr per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 2
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation					
	Betaling:					
	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: 4
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.		Bilaga: 4
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.		Bilaga: 4
	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: 4	

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 7107 6103 2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
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 ligger det på 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. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
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 anses vara <u>1</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.		
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 hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 1346463-1	BankGiro nr: 5690-3875
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.		
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.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
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.		

Sign

Sign
R.J. Björk

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 7107 6103 2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.		
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:	6
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		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga		
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskiikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga		
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		
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 bifogad skyltprogram.		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
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.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
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 detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m.	☐ 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.		
Sedvanligt underhåll	☒ 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.		

Sign
Re

Sign
R. J. Bråkan

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

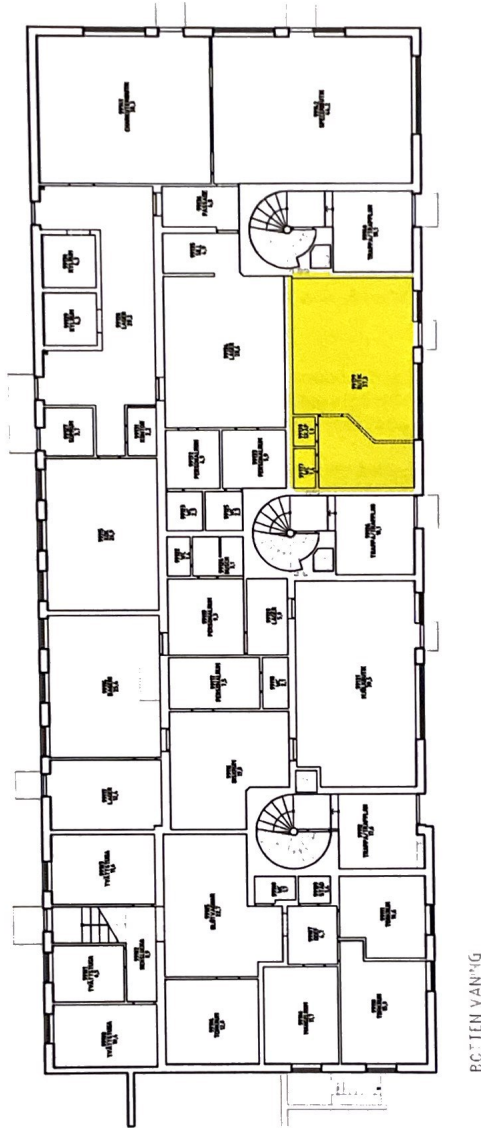
Nr: 7107 6103 2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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. 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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
Force majeure	Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)
Särskilda bestämmelser	Till avtalet hör följande bilagor:
	1 Ritningar 2 Indexklausul, 3 Fastighetsskatteklausul
	4 Driftkostnadsklausul, 5 Miljöbilaga, 6 Brandskyddsklausul,
	7 Bilaga till brandskyddsklausul, 8 Gränsdragningslista, 9 Särskilda bestämmelser
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.
	Ort/datum: <u>Stockholm 2017-02-14</u>
	Hyresvärdens namn: <u>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</u>
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <u>Kristina Appelgren</u> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <u>RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA</u> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <u>Kerstin Engström</u> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <u>RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA</u> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):
	Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namn/teckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn/teckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn/teckning (frånträdande hyresgäst): Namn/teckning (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Hyresvärdens namn: Namn/teckning (firmatecknare/ombud):

Bilaga 1



INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2	Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic	Personnr/orgnr: 611104-0843
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>43 000 kr</u> ska _____ % eller _____ 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 <u>2016</u>. 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: <u>Stockholm 2017-02-14</u> Hyresvärd: Micasa Fastigheter i Stockholm AB Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>Kristina Appelgren Kerstin Engström</u> Namnförtydligande: Kristina Appelgren Kerstin Engström	Ort/datum: <u>Stockholm, 170210</u> Hyresgäst: Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>R.T. Biljana</u> Namnförtydligande: <u>RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA</u>

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 sammalagda 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.

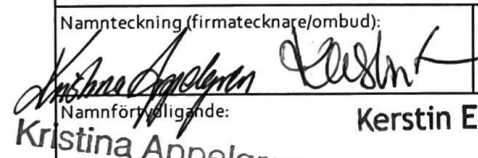
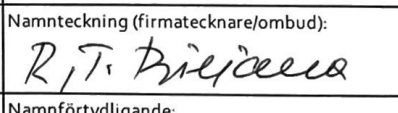
Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2	Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic	Personnr/orgnr: 611104-0843
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 hyresvärden 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 _____ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>2 854</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: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: <u>Stockholm 2017-02-14</u> Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Kerstin Engström	Ort/datum: <u>Stockholm, 170210</u> Hyresgästens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA

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 hyresvärden. 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 hyresvärden 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 härtill (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 alltjämt 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.

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL FÖR LOKAL

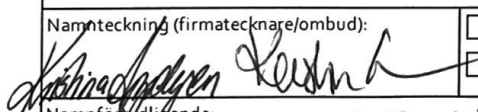
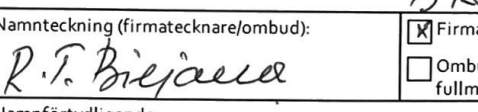
Sid 1 (1)

Bilaga nr: 4

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2		Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13							
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB			Personnr/orgnr: 556581-7870						
Hyresgäst	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic			Personnr/orgnr: 611104-0843						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☐ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år 3 990</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.				☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år 3 990	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år 3 990								
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____								
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el kr per år _____</td> <td>☐ va kr per år _____</td> <td>☐ värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td>☐ varmvatten kr per år _____</td> <td>☐ kyla kr per år _____</td> <td>☐ ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.				☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____								
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____								
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-02-14 Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Kristina Appelgren Kerstin Engström		Ort/datum: Stockholm, 170210 Hyresgästens namn: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA							

Miljöbilaga för Lokalhyresgäst

Lagstiftningen i miljöbilagan är uppdaterad t.o.m. 2016-02-01.

Lagstiftning i fulltext finns i svensk författningssamling på www.riksdagen.se

Läs mer i:
Miljöbalken 2 kap. 5§
SFS (1998:808)
Senast ändrad: SFS
2015:670

Avfallsförordningen 16-17,
och 35, 36, 42, 55 §§
SFS (2011:927)
Senast ändrad: SFS
2015:727

Läs mer i:
Avfallsförordningen 24 a-d
§§ (2011:927)

Senast ändrad: 2015:727

Denna miljöbilaga innehåller miljöinformation till dig som planerar att driva eller driver en verksamhet som lokalhyresgäst. En kort beskrivning av gällande miljölagstiftning följer nedan. Hyresvärden kan inte garantera att uppräkningsarna av de angivna lagarna och bestämmelserna är fullständiga eller helt aktuella.

Avfallshantering

Hushållsavfall och farligt avfall

Ni har, som verksamhetsutövare i en lokal, en allmän skyldighet att hushålla med naturresurser och försöka minska mängden avfall samt verka för återanvändning och återvinning.

Avfall ska som huvudregel transporteras bort av kommunen eller kommunens entreprenör om ni inte kommit överens med hyresvärden om annat.

Det finns dock möjlighet att transportera bort mindre mängd, icke-farligt avfall, dvs mindre än 10 ton eller 50 kubikmeter icke-farligt per kalenderår, utan vare sig anmälan eller tillstånd. När det gäller transport av farligt avfall får transport av mindre mängd, dvs mindre än 100 kg eller 100 liter farligt avfall per kalenderår transporteras under förutsättning att en anmälan görs till länsstyrelsen

Farligt avfall, t.ex. kemikalierester, tonerkassetter m m får inte blandas med varandra eller annat avfall om det inte förbättrar säkerheten vid transport eller annars kan godtas ur miljöskyddssynpunkt. Vid borttransport av farligt avfall ska detta vara väl emballerat och tydligt markerat med text typ "farligt avfall". Som verksamhetsutövare är man skyldig att föra anteckningar, i kronologisk ordning, om farligt avfall som genereras i verksamheten. Dessa anteckningar ska bevaras i 3 år.

Pappersavfall

Allt pappersavfall som genereras inom er verksamhet bör återvinnas. I de fall pappersavfallet är returpapper, d.v.s. tidningspapper, direkt reklam, telefonkataloger etc. har ni en skyldighet att sortera ut detta och lämna i insamlingssystemet för returpapper.

Förpackningsavfall

Alla förpackningar som genereras inom er verksamhet bör återvinnas. Ni har en skyldighet att sortera ut förpackningar och återlämna dem i insamlingssystemen som finns för förbrukade förpackningar. Denna skyldighet gäller inte för förpackningar vars tidigare innehåll utgjorde farligt avfall t.ex. kemikalier.

Läs mer i:

Lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar 21§
SFS (2006:412)
Senast ändrad: 2015:693

Läs mer i:

2 kap. Miljöbalken 4§
SFS (1998:808)
Senast ändrad: SFS
2015:670

Kemikalieinspektionens
föreskrifter om kemiska
produkter och biotekniska
organismer 2 kap. 7§
KIFS (2008:2)
Senast ändrad: KIFS 2015:6

Läs mer i:

EU 2014:517
Europaparlamentets och
rådets förordning (EU) nr
517/2014 av den 16 april
2014 om fluorerade
växthusgaser och om
upphävande av förordning
(EG) nr 842/2006
Senast ändrad: 2067/2015

Förordning om fluorerade
växthusgaser och
ozonnedbrytande ämnen
SFS (2007:846)
Senast ändrad: SFS ändrad:
2015:19

Avfallsförordningen 25§
SFS (2011:927)
Senast ändrad: SFS
2015:727

Allmänna avlopp

Om ni använder er av allmänt avlopp är det viktigt att tänka på att ni använder detta försiktigt. Det innebär att ni inte bör spola ut avloppsvatten som kan skada avlopps/reningsanläggningen.

Hantering av kemikalier

Om ni inom er verksamhet hanterar kemikalier är det, för det första, viktigt att ni känner till hur man använder kemikalierna utan att orsaka skador på människor och miljö.

För det andra bör ni förvara kemikalierna på lämpligt ställe så att ni minskar riskerna att skador uppkommer. För det tredje bör ni, i möjligaste mån, använda så lite kemikalier som möjligt och i de fall det finns möjlighet, ersätta farliga kemikalier med mindre farliga produkter.

Information om hur ni hanterar och förvarar verksamhetens kemikalier på ett lämpligt sätt hittar ni dels på förpackningens etiketter och dels på varuinformationsblad/säkerhetsdatablad som ni kan få från produktleverantören.

Köldmedia

En rad olika typer av köldmedia finns i kylaggregat och luftkonditioneringsanläggningar. Vissa av dessa får endast användas i begränsad omfattning p.g.a. dess skador på ozonskiktet.

För anläggningar i kyl-, luftkonditionerings- eller värmepumpsutrustning med mer än 3 kilogram köldmedium gäller att HCFC får användas tills vidare om utrustningen var i bruk den 1 juni 2002.

CFC och övriga CFC får användas i stationära kyl-, värme- och andra klimatanläggningar med en köldmediemängd av 900 g eller mindre så länge den brukas på samma plats som den var i bruk den 1 januari 2005.

Personalen som jobbar med köldmedieaggregaten ska ha kunskap om hur dessa hanteras och hur man undviker risker för olyckor.

Om er verksamhet har större köldmedieaggregat överstigande 3 kg köldmedia, finns särskilda krav på journalföring om av- och påfyllning, installationskontroll och återkommande kontroller etc.

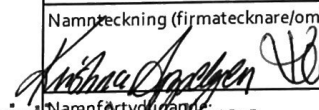
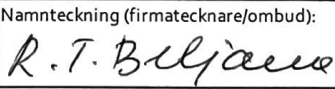
Verksamheten har skyldighet att kontrollera att certifikat eller intyg finns hos den som anlitas för att underhålla eller fylla på kyl- och/eller ventilationsanläggningar.

Uttjänta kyl- och frysanläggningar ska hållas skilt från annat avfall och lämnas till producenten.

BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

Sid 1 (1)

Bilaga nr: 6

Avser	Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2	Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic	Personnr/orgnr: 611104-0843
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-02-14 Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Kerstin Engström ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Stockholm, 170210 Hyresgästens namn: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA Namnteckning (firmatecknare/ombud):  R.T. Biljana ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA

BILAGA
TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 7

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2 Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13					
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Byggnadstekniskt brandskydd			Hv	Hg	N/A
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet		X		
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet		X		
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet		X		
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet		X		
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Utrymning			Hv	Hg	N/A
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Utrymningsplan				X	
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar			Hv	Hg	N/A
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet		X	X	
	Stigarledningar	Inom fastigheten		X		

BILAGA

TILL KLAUSUL OM BRANDSKYDD

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 7

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:		
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.		
	Sprinklerledningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
	Brandskyddsdokumentation		
	Insatsplan		
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner		
	Övningar	Utrymning fastighet	
Övrigt			
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Stockholm 2017-02-14		Stockholm, 17 02 10
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Micasa Fastigheter i Stockholm AB		RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Kristina Appelgren Kerstin Engström		Namnförtydligande: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 1 (4)

Bilaga nr: 8

Avser	Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2	Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/Orgnr: 556581-7870
Hyresgäst	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic	Personnr/Orgnr: 611104-0843

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i	1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet 2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta. 5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta
---------------------------------------	--

Definitioner	1. Underhåll Åtgärder vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och objektets ålder och prestationsförmåga. Åtgärderna innefattar tillsyn och skötsel. Med tillsyn avses observation av funktionen hos ett objekt. Med skötsel avses vård och reparation av ett markerat objekt samt utbyte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer i en teknisk anordning. 2. Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett markerat objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.
--------------	--

ALLMÄNT		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☐	☒	
	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	HG ansvarar för glasskada
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☒	☐	☒	☐	
	Belysningsarmaturer	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstänger	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

Sign
Kla

Sign
R. J. Björk

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 8

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	
	Glaspardier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporcelain	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporcelain	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	HG ansvarar för utbyte av
		☐	☐	☐	☐	köksutrustning
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☐	☐	☐	☐	
	Värmeväxlare	☐	☐	☐	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☐	☐	☐	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☐	☒	☒	☐	Tex fast monterad radiator
	Mätare	☐	☒	☒	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL**
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 3 (4)

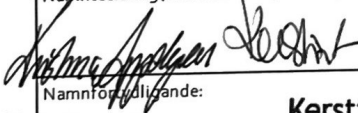
Bilaga nr: 8

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Mätare	☐	☒	☒	☐	
	Golvbrunnar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Elmätare	☐	☒	☒	☐	
	Elcentraler	☐	☒	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsdon	☐	☒	☒	☐	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	
	Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☐	☐	☐	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
	Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR LOKAL
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR**

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 8

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar Hv Hg		Utbytesansvar Hv Hg		Anmärkning
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och datakom- munikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			Avtal tecknas av Hv Hg		Anmärkning
	Rulltrappor			☐	☐	
	Personhiss			☐	☐	
	Varuhiss			☐	☐	
	Kylaggregat			☐	☐	
	Fjärrkyla			☐	☐	
	Ventilation			☐	☐	
				☐	☐	
				☐	☐	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-02-14		Ort/datum: Stockholm, 17 02 10			
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB		Hyresgästens namn: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA			
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	
	Namnförtydligande: Kristina Appelgren		Namnförtydligande: Kerstin Engström		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	



TILLÄGG

Särskilda bestämmelser

Sid 1 (1)

Bilaga nr: 9

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 7107 6103 2	Fastighetsbeteckning: Bottenstockem 13
Hyresvärd	Namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Personnr/Orgnr: 556581-7870
Hyresgäst(er)	Namn: Biljana Radojkovic-Trickovic	Personnr/Orgnr: 611104-0843
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Förutsättningar för avtal Nytt avtal med justerad area Detta hyresavtal ersätter tidigare avtal mellan parterna avseende samma lokal. Lokalens area har mätts upp och korrigeras i detta avtal. Lokalens omfattning är inte förändrad, lokalen är densamma som tidigare. Lokalens användning som pizzabutik. Skyddsvärd byggnad Grön klassning Fastigheten har av Stockholms stadsmuseum klassats som särskilt skyddsvärd. Fastigheten är en viktig del av det gemensamma kulturarvet. Fastigheten har Grön klassning vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det är av synnerlig vikt att hyresgästen inte genomför några förändringar som är i strid med denna klassning. Det är inte tillåtet att bo eller övernatta i lokalen.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-02-14	Ort/datum: Stockholm, 17 02 10
	Hyresvärdens namn: Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Hyresgästens namn: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA*
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): Kerstin Engström	Namnteckning(firmatecknare/ombud): RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA*
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Kristina Appelgren	Namnförtydligande: RADOJKOVIC TRICKOVIC BILJANA*