

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Tyresö Köpcentrum AB		Personnr/orgnr: 556833-4246			
2. Hyresgäst	Namn: Legehuset Sverige AB		Personnr/orgnr: 559250-0929			
	Aviseringsadress: Arenavägen 55, 121 77 Johanneshov					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Tyresö	Fastighetsbeteckning: Forellen 17				
	Gata: Tyresö Centrum	Trappor/hus:	Lokalens nr: 3159			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Butik					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 2		
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-12-12		Till och med den: 2025-12-31			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.			Bilaga: 2		
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Butik	Plan entré	ca m <sup>2</sup> 32	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					Bilaga: 1
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					Bilaga:
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.					Bilaga: 2
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga: 2
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					
						Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>12. Skyltar, markiser m.m.</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>			Bilaga:																													
<b>13. Hyra</b>	Kronor	283 000	per år exklusive nedan markerade tillägg	Bilaga 2																													
<b>14. Index</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 2																													
<b>15. Fastighetsskatt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 2																													
<b>16. Driftskostnader</b>	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El                      <input checked="" type="checkbox"/> VA                      <input checked="" type="checkbox"/> Värme                      <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten                      <input checked="" type="checkbox"/> Kyla                      <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <table border="0"> <tr> <td>El</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga:</td></tr> <tr> <td>VA</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 2</td></tr> </table>			El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2	Ventilation		<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2
El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																													
VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2																													
Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2																													
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2																													
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2																													
Ventilation		<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 2																													
<b>17. Mätare</b>	<p>Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden                      <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>																																
<b>18. Avfalls-hantering</b>	<p>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:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> 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 kontraktstecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>			Bilaga: 2																													
<b>19. Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 2																													
<b>20. Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>0,41</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																																

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

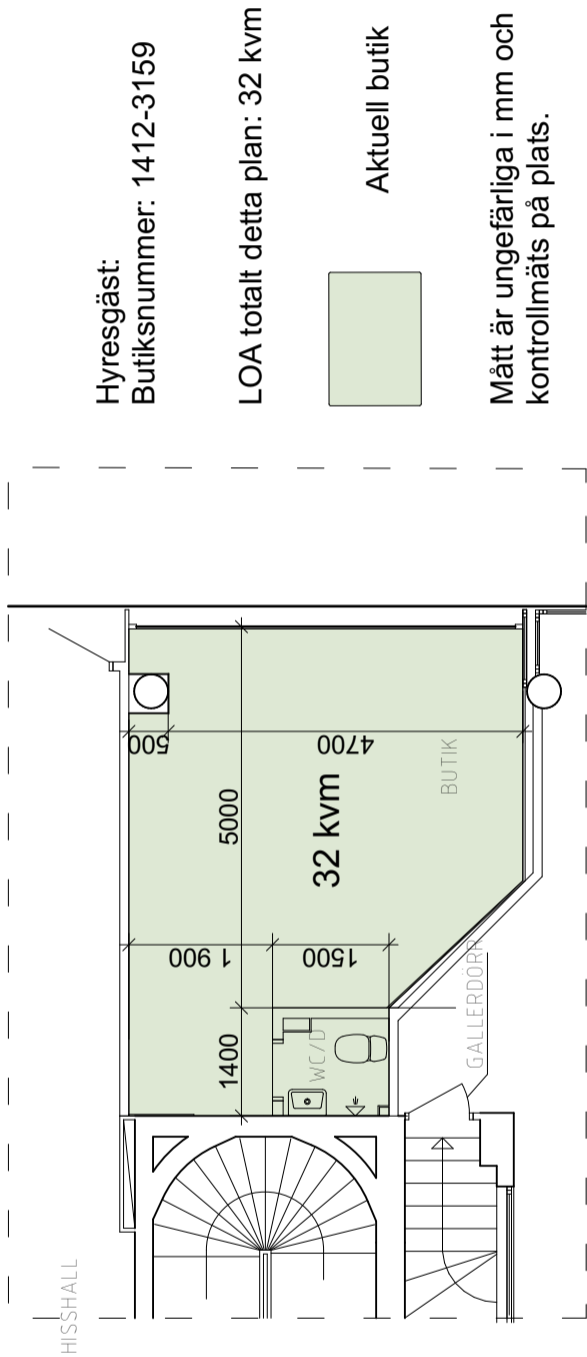
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> 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 jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:  5696-8035
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	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. <input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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.		
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		
30. Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.		
Byggvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga:</div> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 2</div>
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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, bångar och foder.
35. Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 2</div> Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
38. Hantering av personuppgifter	<input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 2</div>
39. Särskilda bestämmelser	Ritning <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 1</div>
	Särskilda bestämmelser <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 2</div>
	Lokalens utformning - skisser <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 3</div>
	Grön bilaga <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga: 4</div>
	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga:</div>
	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; float: right; margin-top: -20px;">Bilaga:</div>
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;">Ort/datum:</div> <div style="width: 48%;">Ort/datum:</div> </div>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> Hyresvärdens namn:  <b>Tyresö Köpcentrum AB</b> </div> <div style="width: 48%;"> Hyresgästens namn:  <b>Legehuset Sverige AB</b> </div> </div>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> Namnteckning(firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare  <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt </div> <div style="width: 48%;"> Namnteckning(firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare  <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt </div> </div>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;">Namnförtydligande:</div> <div style="width: 48%;">Namnförtydligande:</div> </div>



Angiven yta avser färglagd yta (LOA)

Stomme enligt K

LOA / BTA beräknat enligt Svensk Standard SS 21054:2009

**OBS!** Projektering av bland annat installationer och konstruktioner kan komma att påverka planen samt plushöjder och ytangivelser. Rulltrappor, rullramper och hissorgar representeras symboliskt, för exakta mått se Teknisk beskrivning och Bygghandling.

Skissmaterialet är konfidentiellt.

Om det föreligger mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter gäller dessa Särskilda bestämmelser före det förtryckta kontraktsformuläret (Fastighetsägarna Sveriges formulär)

<b>HYRESOBJEKT</b>	Hyreskontrakt nr 1412-3159-10	I fastigheten Tyresö Forellen 17				
<b>HYRESVÄRD</b>	Firma Tyresö Köpcentrum AB	Organisationsnummer 556833-4246				
<b>HYRESGÄST</b>	Firma/namn Legehuset Sverige AB	Organisationsnummer/Personnummer 559250-0929				
<b>HYRESTID</b>	Fr.o.m. 2022-12-12	T.o.m. 2025-12-31				
<b>1. DEFINITIONER</b>	<p>Med "Fastigheten" avses fastigheten Forellen 17, med adress Tyresö Centrum.</p> <p>Med "Lokalen" avses lokalarea markerad i <b>bilaga 1</b></p> <p>Med "Hyresvärden" avses ovan angivna hyresvärd.</p> <p>Med "Hyresgästen" avses ovan angivna hyresgäst.</p> <p>Med "Hyreskontraktet" avses detta kontrakt, bestående av Fastighetsägarnas formulär jämte bilagor.</p> <p>Med "Gemensamma utrymmen" avses, utan att uppräknigen är uttömmande, all area, inklusive inredning och utrustning, anläggningar m.m. som inte är placerade i Lokalen såsom exempelvis;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lastgator för truckar och bilar</li><li>- Lastbryggor och transportkorridorer samt transporthissar, kundhissar och rulltrappor i den mån de inte har hyrts ut</li><li>- Tomt-, gång/cykel-, och garage och övriga parkeringsareor, entréer och grönområden samt därtill hörande anordningar t.ex. skyltar, belysning, planteringar och växter</li><li>- Soprum, sop- och sorteringsgårdar</li><li>- Inomhustorg och invändiga kundgångar</li><li>- Allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilrum, sittplatser</li></ul>					
<b>2. MEDDELANDE OM ÄNDRINGAR</b>	<p>Hyresgästen förbinder sig att omgående meddela Hyresvärden alla förändringar hos Hyresgästen såvitt det avser ändring av styrelseledamot, ändring av företagets firma (namn), ändring av firmatecknare och ändring av adress till vilken Hyresvärden kan skicka hyresaviser, uppsägning eller meddelande enligt hyreslagen (12 kap Jordabalken).</p> <p>Meddelandet ska ske skriftligen genom att Hyresgästen till Hyresvärden översänder nytt bolagsbevis/ registreringsbevis alternativt ändringsbevis där förändringen framgår.</p>					
<b>3. LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, SKICK OCH ANVÄNDNING</b>	<p>Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i det förtryckta kontraktsformuläret och <b>bilaga 1</b>.</p> <p>Lokalen hyrs i ursprungligt skick, nämligen som s.k. råyta, vilket innebär följande:</p> <p>Alla fasta installationer fram till Hyresvärdens avlämningspunkt till Lokalen och fastighetstillbehör såsom pentry, personalrumsdel med WC och V/A, el till el-central i Lokalen, sprinkler, brandlarm och utrymningslarm om sådana krav finns, ventilation till lokalen, har Hyresvärden bekostat. I dessa delar hyrs Lokalen i befintligt skick.</p> <p>I det fall tidigare hyresgäster lämnat kvar inredning, installationer och utförda verksamhetsanpassningar i Lokalen utöver det ovan angivna ursprungliga skicket, tillfaller detta Hyresgästen utan betalningsskyldighet och ska inte anses tillhandahållen av Hyresvärden.</p> <p>Hyresvärden har inte, om inte annat skriftligen avtalats, varken utfört eller bekostat inredning, målning, golvläggning eller annan utrustning i Lokalen.</p> <p>För att säkerställa att Fastighetens attraktivitet och god butiksmix kan behållas över tid är det av största betydelse för Hyresvärden att Hyresgästens verksamhet under hela hyresförhållandet är densamma. Annan verksamhet än vad som anges i Hyreskontraktet får inte bedrivas i Lokalen.</p> <p>Lokalen hyrs ut för att användas till försäljning av uteslutande följande varor eller bedrivande av följande verksamheter:</p> <table><tr><td>Bransch</td><td>Hälso- och sjukvård</td></tr><tr><td>Sortiment</td><td>Hälsomottagning med fokus på preventivhälsa och vaccinationer, hälsokontroller samt utfärdande av läkarintyg (ej primärvård)</td></tr></table> <p>Det åligger Hyresgästen att se till att Lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa de tillstånd som krävs för Lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig vidare att aktivt driva sin rörelse i Lokalen under namnet Legehuset och inte ändra detta utan Hyresvärdens skriftliga medgivande.</p> <p>För att förtydliga vad som i Sveriges fastighetsägareförbunds formulär 12B.3 anges angående befintligt skick så ska detta bedömas utifrån skicket vid hyresförhållandets början.</p>		Bransch	Hälso- och sjukvård	Sortiment	Hälsomottagning med fokus på preventivhälsa och vaccinationer, hälsokontroller samt utfärdande av läkarintyg (ej primärvård)
Bransch	Hälso- och sjukvård					
Sortiment	Hälsomottagning med fokus på preventivhälsa och vaccinationer, hälsokontroller samt utfärdande av läkarintyg (ej primärvård)					

4. ÅTGÄRDER VID INFLYTTNING	Inför Hyresgästens inflyttning i Lokalen ska Hyresvärden och Hyresgästen ha en gemensam tillträdesbesiktning som ska protokollföras. Syftet med besiktningen är att fastställa Lokalens status på tillträdesdagen.
5. SKYLTFÖNSTER, SKYLTA, MARKISER	<p><b>Skylt i direkt anslutning till Lokalen m.m.</b></p> <p>Hyresgästen har rätt att, efter samråd med Hyresvärden, sätta upp för verksamheten erforderlig invändig skylt. Hyresgästens förslag, som ska följa Hyresvärdens skyltprogram och designmanual för det fall sådant finns utarbetat, ska granskas av Hyresvärden och dennes besked ska avvaktas innan Hyresgästen på egen bekostnad sätter upp skylt i Fastigheten.</p> <p>Hyresgästen får inte under några omständigheter skylta eller bygga för skyltfönster in mot Fastighetens allmänna ytor eller i yttre fasaden på Fastigheten, så att insyn hindras. I det fall Hyresgästens butiksentré har rulljalousi som har löstagbara styrskenor ska dessa, för att skapa största möjliga öppenhet och tillgänglighet för Fastighetens besökare, bortmonteras under Lokalens öppethållande.</p> <p><b>Utvändig skylt m.m.</b></p> <p>Först efter särskild överenskommelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen har Hyresgästen rätt till disposition av fasad- eller annan yta för ljusreklam, skyltning, antenner, markiser, jalousier m.m. Hyresgästens förslag, som ska följa Hyresvärdens skyltprogram och designmanual för det fall sådant finns utarbetat, ska granskas av Hyresvärden och dennes besked ska avvaktas innan Hyresgästen på egen bekostnad inhämtar erforderliga myndighetstillstånd som t.ex. bygglov, för skylt. Efter skriftligt godkännande från Hyresvärden och berörda myndigheter ska särskilt s.k. skyltavtal upprättas varvid såväl detta avtals övriga bestämmelser och 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar ska tillämpas för skyltvalet. I det fallet skyltar m.m. redan finns vid kontraktstecknandet ansvarar alltid Hyresgästen för att erforderliga myndighetstillstånd finns och upprätthålls för dessa anordningar. Hyresvärden äger rätt att sätta upp skyltar m.m. inom Fastigheten enligt Hyresvärdens vid var tid gällande skyltprogram utan att först inhämta Hyresgästens samtycke.</p>
6. DRIFTTIDER VÄRME, V/A, KYLA OCH VENTILATION	<p>Hyresvärden förser lokalen med ventilation, uppvärmning och, i förekommande fall, komfortkyla under den tid Fastighetens butiker håller öppet enligt av Hyresvärden fastställda öppettider.</p> <p>Såvida inget annat skriftligen avtalats mellan parterna är Hyresvärden inte skyldig att förse kontors- och lagerlokaler med uppvärmning, komfortkyla eller ventilation under helgfria vardagar – från klockan 19.00 till 06.00 – samt under lördagar, söndagar och helgdagar.</p>
7. UNDERHÅLL	<p>Hyresvärden svarar för utvändig underhåll av byggnaden samt för underhåll av Fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, ventilation, vatten och avlopp.</p> <p>Hyresgästen svarar för allt inre underhåll i Lokalen. Detta innebär att Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som Hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsansvar för ytskikt och inredning omfattar skötsel, reparation och underhåll inklusive erforderligt utbyte. Med ytskikt menas t.ex. golvbeläggningar, tapeter, målning, undertak. Med inredning menas t.ex. undertak, skåp, innerdörrar, ytterdörrar som endast betjänar Lokalen, butiksfasader, fönster och dörrar som leder till Lokalen, lås- och larmanordningar, bänkar, vitvaror, köksutrustning, belysningsarmaturer, rulljalousier, hissar, rulltrappor, entrépartier med tillhörande mekaniska, elektriska, elektroniska, automatiska eller liknade anordningar för dess öppnings- och stängningsfunktioner, markiser, persienner, portar, ridåvärmare, lyftbord, samt av Hyresgästen utförda starkströmsinstallationer efter gruppcentral eller av Hyresgästen utförda svagströmsinstallationer. Hyresgästens underhållsskyldighet samt skötselansvar omfattar även att ombesörja och bekosta rengöring och sotning av imkanaler från kök samt utbyte av ljuskällor i Lokalen.</p> <p>Om Hyresgästen inte utför de åtgärder som denne är skyldig att göra enligt denna punkt har Hyresvärden rätt att utföra erforderliga arbeten och fakturera Hyresgästen för arbete och material.</p> <p>För installationer och utrustning tillhandahållen av Hyresvärden i Lokalen och där Hyresgästen har ett reparations- och underhållsansvar enligt ovan har Hyresvärden rätt att avgöra när utbyte ska ske.</p> <p>För att förtydliga vad som i Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 anges angående befintligt skick så ska Hyresgästens underhållsansvar bedömas utifrån Lokalens skick vid hyresförhållandets början.</p>
8. ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING	<p>Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresvärden och Hyresgästen låta utföra en gemensam avflyttningsbesiktning som ska protokollföras.</p> <p>Vid detta hyresförhållandes upphörande ska Hyresgästen återställa Lokalen i ett godtagbart skick. Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera Lokalen på Hyresgästens bekostnad.</p> <p>På eller före sista dagen av hyrestiden, eller vid tidigare upphörande, ska Hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom - varor, affärsinventarier, lös inredning, skyltar etc. Egendom som inte avlägsnats senast på avflyttningsdagen omhändertas av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad. Om Hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det Hyresgästen lämnat Lokalen har avhämtat egendomen, tillfaller den Hyresvärden utan ersättning. Hyresvärden har rätt att bortforsla sopor och dylikt på Hyresgästens bekostnad.</p> <p>För att förtydliga vad som i Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär 12B.3 anges angående befintligt skick så ska utgångspunkten för bedömningen av Hyresgästens återställningsansvar vara Lokalens skick vid hyresförhållandets början.</p>

9. HYRA	<p>Bashyran enligt detta Hyreskontrakt utgör 283 000 kronor/år.</p> <p><b>Redovisning av omsättningen</b></p> <p>Även om Hyresgästen inte erlägger hyra baserad på omsättningen är det för Hyresvärdens planering av verksamheten inom Fastigheten av största vikt att uppgift om detta lämnas. Hyresgästen ska inom tio (10) kalenderdagar från utgången av varje kalendermånad, redovisa föregående månads bruttoomsättning inklusive och exklusive mervärdesskatt till Hyresvärden.</p> <p><b>Definitioner</b></p> <p><u>Bruttoomsättning</u>: Samtliga intäkter (ordinära, extraordinära) inklusive därtill hörande mervärdesskatt från såväl omsättning av varor och tjänster från Hyresgästens egen verksamhet (som bedrivs av juridisk eller fysisk person), som från Hyresgästens andrahandshyresgästers verksamhet (juridiska eller fysiska personer), såsom hyresintäkter eller liknande.</p> <p><u>Omsättning</u>: Definitionen enligt vid var tid gällande lag om mervärdesskatt.</p> <p><b>Hyresrabatt och öppningsdag</b></p> <p>Perioden 2022-12-12—2022-12-25 är hyresfri, varken hyra eller tillägg utgår.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att öppna Lokalen för verksamhet senast 2022-12-26 ("Öppningsdagen").</p> <p>Under perioden 2022-12-26—2024-12-31 erhåller Hyresgästen en total hyresrabatt om 90 000 kr, vilken fördelas enligt nedan.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>För perioden 2022-12-26 – 2023-12-31 uppgår hyresrabatten till 70 000 kr</li><li>För perioden 2024-01-01 – 2024-12-31 uppgår hyresrabatten till 20 000 kr</li></ul> <p>Hyresrabatten erhålls i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.</p> <p>Hyresrabatten är villkorad av att Hyresgästen fullgör samtliga skyldigheter enligt Hyreskontraktet såsom till exempel betalar samtliga hyror senast på respektive förfallodag, respekterar regler och bestämmelser för Fastigheten och Gemensamma utrymmen. Fullgör inte Hyresgästen sina skyldigheter kan redan erhållen hyresrabatt komma att återkrävas och resterande hyresrabatt återkallas.</p>
10. INDEX	<p>Minimihyra/bashyra enligt detta Hyreskontrakt utgör 283 000 kr/år.</p> <p>Av minimihyran/bashyran ska 100 procent utgöra underlag för beräkning av hyrestillägget enligt denna punkt.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (SCB:s totalindex med 1980 som basår) tillägg till minimihyran/bashyran utgå med ett procentpåslag på minimihyran/bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>Minimihyran/bashyran ska anses anpassad till indextalet för oktober månad 2022 (384,04 = basindex).</p> <p>Skulle indextalet för någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till basindex, ska hyrestillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till basindex. I fortsättningen ska hyrestillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan basindex och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det angivna hyresbeloppet inklusive indexuppräknings för föregående år.</p> <p>Hyresförändringen sker med verkan fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Den första hyresförändringen med indexhyrestillägg sker 2024.</p> <p>Hyrestillägget enligt denna bestämmelse ska betalas samtidigt med hyran.</p>
11. FASTIGHETS-SKATT	<p>Hyresgästen ska utöver i Hyreskontraktet angivet hyresbelopp betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel är 0,41 procent. Andelen ändras inte under hyrestiden.</p> <p>Ersättning för fastighetsskatten utgör ett hyrestillägg och betalas samtidigt med hyran. Tillägget uppgår vid kontraktets tecknande till 21 804 kr/år för Lokalen och är beräknad utifrån 2022 års allmänna fastighetstaxering.</p>
12. VATTEN OCH AVLOPP	<p>I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning. Hyresgästen ska betala ersättning för kostnader för vattenförbrukning utöver den för Lokalen normala, såsom för maskiner tillhörande driften eller andra speciella apparater. Det åligger i förekommande fall Hyresgästen att, efter skriftligt godkännande av Hyresvärden, på egen bekostnad anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning denne har att svara för. Installation av vattenmätare kan ske antingen på Hyresvärdens eller på Hyresgästens initiativ. Med normal förbrukning enligt denna punkt avses REPAB:s nyckeltal för kostnader och förbrukning avseende kontor.</p>
13. VÄRME/VARM-VATTEN	<p>Till minimihyran/bashyran tillkommer hyrestillägg för energikostnad för värme och varmvatten med 3 520 kr/år. Detta hyrestillägg justeras på samma sätt som minimihyran/bashyran (index/fast uppräknings).</p>
14. KOMFORTKYLA/ VENTILATION	<p>Till minimihyran/bashyran tillkommer hyrestillägg för energikostnad för kyla (komfortkyla) och ventilation med 1 024 kr/år. Detta hyrestillägg justeras på samma sätt som minimihyran/bashyran (index/fast uppräknings).</p>

<p>15. DRIFT, UNDERHÅLL OCH KOSTNADER FÖR GEMENSAMMA UTRYMMEN M.M.</p>	<p>Det åligger Hyresvärden att ombesörja drift och underhåll av Gemensamma utrymmen och tekniska anordningarna, samt ombesörja avfallshantering inom Fastigheten. Kostnaderna för detta ska betalas av hyresgästerna i förhållande till total uthyrningsbar butiksarea i Fastigheten (kr/kvm och år), nedan kallat "Gemensamma kostnader".</p> <p>De Gemensamma kostnaderna avser samtliga direkta kostnader (inte avskrivningar) som erfordras för att väl underhålla och driva de Gemensamma utrymmena och tekniska anordningarna på det sätt som Hyresvärden finner skäligt och ändamålsenligt med hänsyn till affärsverksamheten i Fastigheten.</p> <p>De Gemensamma kostnaderna omfattar följande.</p> <p>a) <i>Energi:</i> Elektricitet, värme och (i förekommande fall) komfortkyla för Gemensamma utrymmen</p> <p>b) <i>Säkerhet:</i> Vakthållning inklusive skötsel och underhåll av larmskydd (passagesystem och inbrottslarm), öppning och stängning av Fastigheten, bevakning, drift och underhåll av sprinkleranläggning, brandposter, handbrandsläckare.</p> <p>c) <i>Renhållning:</i> Städning och fönsterputsning – Renhållning – Snöröjning och halkbekämpning – Sophämtning.</p> <p>d) <i>Tillsyn, reparation, utbyte och underhåll:</i> Avseende golv, innertak, väggar, dörrar, glasrutor, tekniska försörjningssystem fontäner, hissar, rulltrappor, bänkar, sittgrupper, växter, säsongsbetonad utsmyckning, papperskorgar, kundvagnsställ, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, glödlampor, högtalaranläggningar, informationssystem, skyltar, kundtoaletter, flaggor, flaggstänger, parkeringsytor och grönområden.</p> <p>Hyresgästen ska som hyrestillägg utöver i Hyreskontraktet angivet hyresbelopp erlägga ersättning för sin andel av Gemensamma kostnader.</p> <p>Hyresgästen ska i förskott, samtidigt med avisering av hyra m.m., betala ett à-contobelopp för de Gemensamma kostnaderna. Vid kalenderårets slut ska mellanskillnaden mellan de faktiska Gemensamma kostnaderna och à-contobeloppen regleras mellan parterna inom en månad efter det att Hyresvärden redovisat dessa kostnader.</p> <p>Tillägget för De Gemensamma kostnaderna à-contodebiteras och uppgår vid kontraktets tecknande till 17 792 kr/år. Därefter kommer föregående års kostnad att à-contodebiteras.</p> <p>Det åligger Hyresvärden att utifrån samma beräkningsgrund svara för Gemensamma kostnader för outhyrda lokaler.</p>
<p>16. MARKNADSFÖRINGS- TILLÄGG</p>	<p>Hyresgästen ska som tillägg till hyran årligen erlägga ett tillägg för marknadsföring av Fastigheten, nedan kallat Marknadsföringstillägget i förhållande till förhyrd area enligt följande:</p> <p>Marknadsföringstillägget är ett hyrestillägg och erläggs samtidigt med hyran. Tillägget uppgår vid Hyreskontraktets tecknande till 12 000 kr/år.</p> <p>Marknadsföringstillägget justeras på samma sätt som minimihyran/bashyran (index/fast uppräknings).</p> <p>Hyresgästen har, så länge som hyresförhållandet består, rätt att använda Fastighetens varumärke i sin egen reklam, i sin postadress eller i annat lämpligt sammanhang enligt Hyresvärdens skriftliga anvisningar eller grafiska manual.</p>
<p>17. MERVÄRDESKATT</p>	<p>Hyresgästens verksamhet är vid kontraktstecknandet klassad som mervärdesskattepliktig verksamhet enligt gällande regler. Alternativt är Hyresgästen klassad som sådan hyresgäst till vilken mervärdesskattepliktig uthyrning kan ske enligt reglerna i 3 kap 3 § 2 st. mervärdesskattelagen (1994:200). För att förtydliga bestämmelserna i detta Hyreskontrakt angående mervärdesskatt gäller att om förhållande avseende skattskyldigheten till mervärdesskatt för den verksamhet som Hyresgästen bedriver i Lokalen – under kontraktets löptid ändras – oavsett av vilken anledning det sker – är parterna överens om att Hyresgästen ska, från det att förändring inträtt, ersätta Hyresvärden för samtliga dennes merkostnader som föranleds av detta inklusive, men inte begränsat till, skattetillägg och räntor. I det fall Lokalen helt eller delvis vidareuthyrts i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för samtliga dennes merkostnader (inklusive, men inte begränsat till, skattetillägg och räntor) som föranleds av åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att, för det fall Hyresvärden så begär, lämna upplysning om vilka investeringar (avser ny- till- och ombyggnad inklusive sådant som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsavdraget) som gjorts i den av Hyresgästen förhyrda Lokalen. Upplysningen ska inkludera uppgift om storleken på den totala ingående mervärdesskatten som belöper på investeringarna i fråga samt uppgift om hur stor del av denna ingående mervärdesskatt som Hyresgästen gjort avdrag för.</p>
<p>18. NEDSÄTTNING AV HYRA M.M.</p>	<p>Hyresgästen är införstådd med att Hyresvärden och även övriga hyresgäster i Fastigheten har att iordningställa och löpande underhålla, bygga om och renovera Gemensamma utrymmen, lokaler och inredning.</p> <p>Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden eller andra hyresgäster låter utföra arbeten i sina lokaler eller Fastigheten i övrigt såsom sedvanligt underhåll och ombyggnader.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att, i samband med inflyttningen och även sedan Lokalen tagits i bruk, godta eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc. Hyresvärden äger även rätt att efter det att Hyresgästen tagit Lokalen i bruk genom inflyttning utföra erforderliga byggnads- och installationsarbeten. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran på grund av nu nämnda arbeten.</p> <p>Det åligger den part som utför underhålls- eller ombyggnadsåtgärder att i god tid underrätta den andra parten och övriga hyresgäster i Fastigheten om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras med angivande av beräknad sluttid.</p>

	Hyresvärden äger rätt att genom Lokalen dra fram ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet m.m. utan rätt för Hyresgästen att erhålla nedsättning av hyran. Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder.
19. TILLFÄLLIGT AVBROTT	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen med vatten, avlopp, värme, kyla, kylning av luft, ventilation, elektricitet, data, hissar eller annat liknande.
20. MILJÖANSVAR/ MILJÖ- PÅVERKAN	<p>Om Hyresgästen bedriver miljöfarlig verksamhet är denne skyldig att inneha erforderliga tillstånd etc. för verksamhetens bedrivande från Hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ.</p> <p>Hyresgästen är skyldig att följa vid var tid gällande miljölagstiftning och i förekommande fall bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar eventuella olägenheter för Hyresvärden, övriga hyresgäster i Fastigheten samt för tredje man. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser på Hyresvärden, övriga hyresgäster, tredje man och berörda myndigheter.</p> <p>För det fall Hyresvärden skulle läggas ekonomiskt ansvar för den miljöfarliga verksamhet som Hyresgästen bedriver eller har bedrivit har Hyresvärden rätt att kräva full kompensation för detta av Hyresgästen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och är skyldig att bekosta all efterbehandling av förorenade markområden, vattenområden och byggnader eller del av byggnad där Hyresgästen förorsakat föroreningen. Hyresgästens ansvar enligt detta stycke gäller även efter Hyreskontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.</p> <p>Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden i frågor om val av material och teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning.</p>
21. REVISIONS- BESIKTNINGAR OCH KRAV FRÅN MYNDIGHETER M.FL.	<p>Som tillägg till detta Hyreskontrakts bestämmelser om krav från myndigheter gäller att även krav från Hyresgästens anställda, direkt eller via anställdas fackliga organisationer, samt krav avseende tillgängligheten i, till och från Lokalen som medför krav på förändringar av Lokalen ska ombesörjas och bekostas av Hyresgästen.</p> <p>Krav i samband med eventuella revisionsbesiktningar och tillsyn avseende Lokalen, ska ombesörjas och bekostas av Hyresgästen i det fall anmärkningarna berör installationer som utförts av eller för Hyresgästen inom de förhyrda Lokalerna.</p> <p>Hyresgästen är enligt lag, i egenskap av innehavare av en starkströmsanläggning eller elektrisk anordning, skyldig att fortlöpande kontrollera att anläggningen eller anordningen ger betryggande säkerhet mot person- eller sakskada.</p> <p>Besiktning av Hyresgästens revisionspliktiga anläggningar inom Hyresgästens Lokaler, samt därtill hörande åtgärder för att avhjälpa besiktningsanmärkningar, ska ombesörjas och bekostas av Hyresgästen, och om så inte sker inom rimlig tid så äger Hyresvärden rätt att ombesörja detta ske på Hyresgästens bekostnad.</p>
22. BRANDSKYDD	<p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälighetsomfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att Lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p>Under hyresförhållandet ansvarar Hyresgästen för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i Lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar Lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som Hyresgästen har tillfört Lokalen och för krav på brandskyddsanordningar som myndighet under hyresförhållandet kan komma att kräva för Hyresgästens verksamhet.</p> <p>Hyresgästens ansvarar för att brandcellsgränser och sprinklereffekten genom Hyresgästens åtgärder i Lokalen inte bryts. Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, eller förändrar sprinklereffekten ansvarar för att brandtätning utförs och att sprinklereffekten återställs.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som Hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera parten 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.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <p><b>att</b> räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras,</p> <p><b>att</b> funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p><b>att</b> branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta, samt,</p> <p><b>att</b> plombering av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>

<p>23. OMBYGGNADS- ARBETEN</p>	<p>Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ombyggnads- och inredningsarbeten inom Lokalen och då med anlitande av konsulter och entreprenör som har godkänts av Hyresvärden. Hyresgästen ska ansöka om Hyresvärdens godkännande i god tid innan arbetena är tänkt att påbörjas. Hyresgästen ska före det att arbetena påbörjas inhämta samtliga erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Inga arbeten får påbörjas innan Hyresvärden gett sitt skriftliga godkännande. Hyresgästen ska, enligt Hyresvärdens anvisningar, bekosta nödvändiga ändringar i Fastighetens relationshandlingar. En uppsättning av dessa relationshandlingar ska överlämnas till Hyresvärden. Materialval ska ske i överensstämmelse med Hyresvärdens miljökrav vid byggande och förvaltning. Dokumentation av materialval ska överlämnas till Hyresvärden. Hyresgästen ombesörjer och bekostar all hantering av byggavfall under ombyggnationen inklusive bortforsling och deponering med iakttagande av vid var tid gällande miljökrav. Hyresvärden äger rätt att fortlöpande utföra kontroll av arbetena. Utförandet ska ske enligt de särskilda anvisningar som Hyresvärden upprättar.</p> <p>Vid utförande av egna arbeten har Hyresgästen ett ansvar innebärande bland annat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• att Hyresgästen har ansvaret för att 3 kap 6 § Arbetsmiljölagen (1977:1160) följs. Detta innebär att den som låter utföra ett byggnads- eller anläggningsarbete ska;             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. under varje skede av planeringen och projekteringen se till att arbetsmiljösynpunkter beaktas när det gäller såväl byggskedet som det framtida brukandet,</li> <li>2. utse en lämplig byggarbetsmiljösamordnare (BAS P) för planering och projektering av arbetet med de uppgifter som anges i 3 kap 7a § Arbetsmiljölagen, och</li> <li>3. utse en lämplig byggarbetsmiljösamordnare (BAS U) för utförande av arbetet med de uppgifter som anges i 3 kap 7 b och 7 f §§ Arbetsmiljölagen,</li> </ol> </li> <li>• att arbetsmiljöplan upprättas enligt AFS 1999:3,</li> <li>• att förhandsanmälan lämnas till Arbetsmiljöverket,</li> <li>• att Hyresgästen har samordningsansvaret för brandskydd, samt</li> <li>• att Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkringar som på ett tillfredsställande sätt täcker detta ansvar, alternativt tillse att anlidade entreprenörer tecknar sådana försäkringar varvid Hyresgästen eller anlidad entreprenör ska ombesörja att försäkringen som lägst har minimiomfattningen enligt AMA AF12, utökat med befintlig egendom enligt AFC.5431-5433, samt att försäkringen även ska omfatta befintlig byggnad tillhörig Hyresvärden och att Hyresvärden i denna försäkring ska vara medförsäkrad.</li> </ul> <p>Efter genomförda ombyggnads- och installationsarbeten ska dessa besiktigas av Hyresvärden eller av Hyresvärden utsedd sakkunnig besiktningsman och överensstämman med Hyresvärdens skriftliga godkännande. Besiktning sker på Hyresgästens bekostnad.</p> <p>Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att alla förändringar av Lokalen utförs fackmässigt. Hyresgästen svarar för att ombyggnads- och inredningsarbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar vidare för att ombyggnads- och inredningsarbeten utförs på sådant sätt att övriga hyresgäster och besökande i Fastigheten inte störs. Om annan hyresgäst med anledning av de av Hyresgästen utförda arbetena från Hyresvärden kräver och erhåller nedsättning av hyra eller kompensation av annat slag eller om skyldighet uppstår för Hyresvärden att betala avgifter, böter eller skadestånd ska Hyresgästen, oavsett om arbeten utförts med eller utan Hyresvärdens godkännande, svara för denna kostnad.</p> <p>Om Hyresgästen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd utför ombyggnads- och inredningsarbeten inom Lokalen och inte omgående efter Hyresvärdens skriftliga anmodan vidtar rättelse, är Hyresvärden berättigad att återställa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.</p> <p>Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i Lokalen, som utförts av Hyresgästen om inte annat skriftligt överenskommit eller följer av 12 kap jordabalken.</p>
<p>24. ANSVAR FÖR- SKADOR</p>	<p>Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som uppkommer i Lokalen eller på Fastigheten under hyresförhållandet och som föranletts av Hyresgästens åtgärder i Lokalen, egendom, personal, uppdragstagare, besökande och likställda. Med skada avses även följdskador. Hyresgästens skyldighet att svara för skador på entré- och andra dörrar eller portar avser samtliga entré- och andra dörrar eller portar som leder direkt till eller från Lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.</p>
<p>25. FÖRSÄKRINGAR</p>	<p>Det åligger Hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende Fastigheten.</p> <p>Hyresgästen ska på egen bekostnad teckna och under hela hyresförhållandet vidmakthålla för Hyresgästens verksamhet erforderliga försäkringar såsom avbrotts-, egendoms- och ansvarsförsäkringar beträffande skador på Lokalen, produkter, egen, eller från tidigare hyresgäst övertagen, fast inredning, inventarier, miljö och personal. Försäkringarna ska i varje enskilt fall uppgå till för verksamheten fullt betryggande nivå och när det avser egen eller övertagen fast inredning; till ny anskaffningsvärdet. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbrev.</p>
<p>26. VILLKOR FÖR BRUKANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN</p>	<p>För brukandet av Gemensamma utrymmen gäller följande villkor</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Hyresgästen är skyldig att omgående föra bort levererade varor och material från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats. Hyresvärden äger rätt att på Hyresgästens bekostnad forsla bort varor och material som blockerar gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen.</li> <li>b) Leveranser till Fastigheten ska följa Hyresvärdens anvisningar.</li> <li>c) Försäljning, lagring, exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller liknande samt utdelande av flygblad i Gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Samma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial eller inredning.</li> </ol>

	<p>d) Hyresgästen transporterar, sorterar och placerar avfall enligt Hyresvärdens anvisningar och svarar för kostnaden för bortforsling och omhändertagande av avfall. Hyresvärdens ombesörjer bortforsling av avfall från anvisad plats. Hyresgästen ska följa Hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av avfall och returmaterial.</p> <p>Hyresgästen ska ombesörja och bekosta hantering och bortforsling av miljöfarligt avfall såsom lysrör, kemikalier, lösningsmedel m.m., eller byggavfall, vitvaror och inredning.</p> <p>Hyresgästens s.k. producentansvar ingår inte i Hyresvärdens ansvar för bortforsling av avfall.</p> <p>e) Hyresgästen ska verka för att anställda inte parkerar sina fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt att Hyresgästens anställda i övrigt följer anvisningar enligt skyltning.</p> <p>f) Nödutgångar och utrymningsvägar ska alltid hållas fria från hinder. Branddörrar får inte blockeras eller ställas öppna och regler om rökförbud ska följas. Inget brännbart material får finnas i Fastighetens allmänna utrymmen, entréer, portar eller innergårdar. Hyresvärdens äger rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.</p> <p>g) Det är inte tillåtet att röka i Gemensamma utrymmen.</p> <p>h) Hyresgästen ska verka för trivsel och renlighet inom Fastigheten och Gemensamma utrymmen.</p> <p>i) Inga högtalare, radioapparater, ljusprojektorer, rökeffekter eller liknande arrangemang får användas så att det hörs eller syns utanför Lokalen.</p> <p>Bestämmelser rörande Gemensamma utrymmenas nyttjande kan ändras av Hyresvärdens. Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för Fastigheten och Gemensamma utrymmen samt ansvarar för att reglerna följs av anställda och leverantörer.</p>								
27. ÖPPETHÅLLANDE M.M.	<p><b>Lokalen</b></p> <p>Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden driva aktiv försäljning i hela Lokalen under de öppethållandetider som fastställs av Hyresvärdens.</p> <p>Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärdens och övriga hyresgäster att skyldigheten om öppethållande fullgörs och att varje sådan händelse enligt denna punkt, var för sig och tillsammans, är att betrakta som åsidosättande av sådana avtalsenliga skyldigheter som avses i 12 kap 42 § 1 st. 8 p Jordabalken (hyreslagen) innebärande att hyresrätten kan komma att förverkas.</p> <p>Bryter Hyresgästen mot denna skyldighet ska Hyresgästen för varje påbörjad dag som öppethållandetiderna inte följs omgående betala vite enligt nedan:</p> <table> <tr> <td><u>Lokalarea (kvm)</u></td><td><u>Vite (% av bas-/minimihyra)</u></td></tr> <tr> <td>- 149</td><td>3</td></tr> <tr> <td>150 - 499</td><td>2</td></tr> <tr> <td>500 -</td><td>1</td></tr> </table> <p>Vitesbeloppet ska dock alltid vara lägst 10.000 kronor per tillfälle.</p> <p>Hyresgästen är dock inte skyldig att erlägga vite enligt denna punkt om dennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av omständigheter eller händelser av allvarig karaktär som inte kunnat förutses eller förebyggas. Sjukdom i personalen eller i förhand kända trafiksvårigheter anses dock inte som en befrielsegrund.</p> <p><b>Gemensamma utrymmen</b></p> <p>De Gemensamma utrymmena hålls öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under tider som fastställs av Hyresvärdens.</p> <p>Hyresvärdens förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga Fastigheten. Hyresgästen äger vid sådan stängning inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning.</p>	<u>Lokalarea (kvm)</u>	<u>Vite (% av bas-/minimihyra)</u>	- 149	3	150 - 499	2	500 -	1
<u>Lokalarea (kvm)</u>	<u>Vite (% av bas-/minimihyra)</u>								
- 149	3								
150 - 499	2								
500 -	1								
28. UPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN TILL LOKALEN	<p>Hyresgästen har inte rätt att upplåta Lokalen i andra hand utan att dessförinnan ha inhämtat Hyresvärdens skriftliga godkännande.</p> <p>Innan ett eventuellt godkännande till upplåtelse av Lokalen i andra hand kan erhållas förbinder sig Hyresgästen att välja att bli frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av Lokalen. Hyresgästen förbinder sig även att i detta fall debitera mervärdesskatt på en hyresavi som är utställd senast den dag då andrahandshyresgästen tillträder Lokalen.</p> <p>Upplåtelse av del av Lokalen i andra hand får inte ske för annat ändamål än som överenskommits mellan parterna.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig vidare att inte utan Hyresvärdens tillstånd medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i Lokalen.</p>								
29. ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN TILL LOKALEN	<p>Hyresgästen har inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Hyreskontrakt utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.</p>								
30. ÄGANDERÄTTSGÄLLNING	<p>Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärdens att det direkta eller indirekta ägandet av Hyresgästen inte ändras utan Hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av Hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan Hyresvärdens samtycke, kan Hyresrätten komma att förverkas.</p>								
31. PANTFÖRSKRIVNING M.M.	<p>Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga samtycke pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till Lokalen.</p>								

32. EXTRA UPPSÄGNINGS-TILLFÄLLE	Hyresgästen har att skriftligen med nio (9) månaders uppsägningstid säga upp Hyreskontraktet till upphörande 2024-12-31. Nyttjar Hyresgästen det extra uppsägningstillfället avslutats utgående hyresrabatt enligt punkt 9 ovan per 2024-06-30. Hyresgästen ska vidare återbetala erhållen hyresrabatt om 40 000 kr. Beloppet ska erläggas genom ett tillägg på hyresdebiteringen.
33. LOKALENS UTFORMNING	Hyresgästen förbinder sig att utforma Lokalen enligt skisserna i Bilaga 3.
34. VILLKOR FÖR HYRES-KONTRAKTETS GILTIGHET	Detta Hyreskontrakt är villkorat av att Hyresvärden når överenskommelse med nuvarande hyresgäst Gansu AB i Lokalen om förtida upphörande av avtal vilket är nödvändig för att tillhandahålla den lokal som följer av detta Hyreskontrakt. Om villkoret ovan inte har uppfyllts senast 2022-12-11 är detta Hyreskontrakt utan verkan, varvid ingendera parten skall utge någon ersättning eller ha rätt att göra någon påföljd gällande mot den andre.
35. PERSON-UPPGIFTER – INFORMATION	De personuppgifter som Hyresgästen lämnar till Hyresvärden i samband med att Hyresgästen tecknar Hyreskontraktet och under hyresförhållandet kommer att behandlas av Hyresvärden i enlighet med vad som framgår av vår integritetspolicy på <a href="http://www.skandiafastigheter.se">www.skandiafastigheter.se</a> . För behandling av personuppgifter tillhörande anställda (och övrig anlitad personal) hos Hyresgästen (i regel kontaktpersoner) åligger det Hyresgästen att lämna information om behandlingen motsvarande informationen i vid var tid gällande integritetspolicy på <a href="http://www.skandiafastigheter.se">www.skandiafastigheter.se</a> till sina anställda (och övrig anlitad personal). Vidare ska Hyresgästen säkerställa att det finns rättslig grund för utlämnandet av dessa personuppgifter till Hyresvärden.
36. ÄNDRINGAR AV HYRESVILLKOR	Parterna är överens om att Hyreskontraktet jämte bilagor uttömmande reglerar det som har överenskommits mellan Parterna. Ändringar och tillägg till Hyreskontraktet måste för, att äga giltighet parterna emellan, ske skriftligen genom undertecknande av tilläggsavtal.
37. E-SIGNERING	För det fall Hyreskontraktet undertecknas genom elektronisk signatur via det digitala systemet Scrive, i en eller flera kopior och levereras via Adobe® Portable Document Format (PDF) eller på annat motsvarande sätt, är parterna överens om att alla kopior ska anses utgöra originalet av Hyreskontraktet och tillsammans ska de anses utgöra ett och samma dokument.

UNDERSKRIFTER	Ort och datum #	Ort och datum #
	Hyresvärd <b>TYRESÖ KÖPCENTRUM AB</b>	Hyresgäst <b>LEGEHUSET SVERIGE AB559250-0929</b>
	Underskrift	Underskrift
	# Namnförtydligande	# Namnförtydligande





Legehuset



Legehuset



Legehuset







Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1412-3159-10	Fastighetsbeteckning: Forellen 17																																																								
Hyresvärd	Namn: Tyresö Köpcentrum AB	Personnr/Orgnr: 556833-4246																																																								
Hyresgäst	Namn: Legehuset Sverige AB	Personnr/Orgnr: 559250-0929																																																								
Samverkan, information och utbildning	<p>Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras</p> <p>Hyresvärderna ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p> <p>Hyresvärderna ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgäst Anpassning och löpande underhåll.</p>																																																									
Energi och inomhusmiljö	<p>I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärderna genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.</p>																																																									
Mängd energi	<p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende</p> <table border="0"> <tr> <td>Verksamhetsel</td><td>Information baseras på</td><td><input checked="" type="checkbox"/> mätning</td><td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Värme inklusive tappvarmvatten</td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Komfortkyla</td><td></td><td><input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Särskild kyla (processkyla)</td><td></td><td><input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Fastighetsel</td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> <tr> <td>Vattenanvändning</td><td>Information baseras på</td><td><input type="checkbox"/> mätning</td><td><input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning</td></tr> <tr> <td></td><td>Information tillhandahålls av</td><td><input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna</td><td><input type="checkbox"/> hyresgästen</td></tr> </table>		Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Komfortkyla		<input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen			Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Särskild kyla (processkyla)		<input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen			Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Fastighetsel	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen	Vattenanvändning	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen
Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Komfortkyla		<input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Särskild kyla (processkyla)		<input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen																																																								
	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Fastighetsel	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
Vattenanvändning	Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning	<input checked="" type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning																																																							
	Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärderna	<input type="checkbox"/> hyresgästen																																																							
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.																																																									
Energislag	<p>Hyresvärderna ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p> <p>Hyresgästen ska köpa produktionsspecifierad förnybar el.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____</p>																																																									
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	<p>Hyresvärderna ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.</p> <p>Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärderna en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärderna om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.</p>																																																									
Lokalutformning																																																										
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.																																																									
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.																																																									
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.																																																									

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Lokalunderhåll</b>	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.			
<b>Underskrift</b>	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Tyresö Köpcentrum AB		Hyresgästens namn: Legehuset Sverige AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	



# Verifikat

Transaktion 09222115557482578131

## Dokument

1412-3159-10 Hyreskontrakt Legehuset Sverige AB  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2022-11-30 21:48:07 CET (+0100) av Helén  
Eijdercrona (HE1)  
Färdigställt 2022-12-01 17:36:56 CET (+0100)

## Initierare

Helén Eijdercrona (HE1)  
helen.eijdercrona@skandiafastigheter.se  
+46704332600

## Signerande parter

Sanjeev Tirunagaru (ST)  
Legehuset Sverige AB  
sunny@legehuset.se  
+46760603442



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SANJEEV TIRUNAGARU"  
Signerade 2022-12-01 13:34:16 CET (+0100)

Omar Haji Maslah (OHM)  
Legehuset Sverige AB  
omar@legehuset.se  
+46729105992



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MASLAH HAJI OMAR"  
Signerade 2022-12-01 16:41:25 CET (+0100)

Helén Eijdercrona (HE2)  
helen.eijdercrona@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kerstin Helén Eijdercrona"  
Signerade 2022-12-01 16:44:22 CET (+0100)

Johan Calner (JC)  
johan.calner@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN CALNER"  
Signerade 2022-12-01 16:52:48 CET (+0100)

Bo Jansson (BJ)  
bo.jansson@skandiafastigheter.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557482578131



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Erik Jansson"*

*Signerade 2022-12-01 17:36:56 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

