

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Kommanditbolag Slänten 17		Personnr/orgnr: 969667-0604	
2. Hyresgäst	Namn: Legehuset Sverige AB		Personnr/orgnr: 559250-0929	
	Aviseringsadress:			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Huddinge	Fastighetsbeteckning: Slänten 17		
	Gata: Gamla Södertäljevägen 125, 141 71 Segeltorp	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Lager <input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga: 2
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-04-01		Till och med den: 2025-03-31	
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. <input checked="" 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.			Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Lager	Plan 1	ca m ² 220	Areatyp Kallager
		Plan 1	ca m ² 85	
	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. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			
				Bilaga: 1
	<input checked="" 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)
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. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga			
				Bilaga:
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

12. Skyltar, markiser m.m.	<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 bifogat skyltprogram.</p>	Bilaga: 3																														
13. Hyra	Kronor 405 750 per år exklusive nedan markerade tillägg																															
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																														
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 2																														
16. Driftskostnader	<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 type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="272 786 375 846">El</td><td data-bbox="379 786 646 846"><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td data-bbox="651 786 1114 846"><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td data-bbox="1118 786 1327 846"><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td data-bbox="1332 786 1503 846">Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td data-bbox="272 853 375 913">VA</td><td data-bbox="379 853 646 913"><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td data-bbox="651 853 1114 913"><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td data-bbox="1118 853 1327 913"><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td data-bbox="1332 853 1503 913">Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td data-bbox="272 920 375 981">Värme</td><td data-bbox="379 920 646 981"><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td data-bbox="651 920 1114 981"><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td data-bbox="1118 920 1327 981"><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td data-bbox="1332 920 1503 981">Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td data-bbox="272 987 375 1048">Varmvatten</td><td data-bbox="379 987 646 1048"><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td data-bbox="651 987 1114 1048"><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td data-bbox="1118 987 1327 1048"><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td data-bbox="1332 987 1503 1048">Bilaga: 2</td></tr> <tr> <td data-bbox="272 1055 375 1115">Kyla</td><td data-bbox="379 1055 646 1115"><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td data-bbox="651 1055 1114 1115"><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td data-bbox="1118 1055 1327 1115"><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td data-bbox="1332 1055 1503 1115">Bilaga:</td></tr> <tr> <td data-bbox="272 1122 375 1153">Ventilation</td><td data-bbox="379 1122 646 1153"></td><td data-bbox="651 1122 1114 1153"><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td data-bbox="1118 1122 1327 1153"><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td><td data-bbox="1332 1122 1503 1153">Bilaga:</td></tr> </table>	El	<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	VA	<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	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 type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	<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																												
VA	<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																												
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 type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
17. Mätare	<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>																															
18. Avfalls- hantering	<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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger 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 kontraktets tecknande 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 type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:																														
19. Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga Bilaga: 2																														
20. Oförutsedda kostnader	<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 7 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

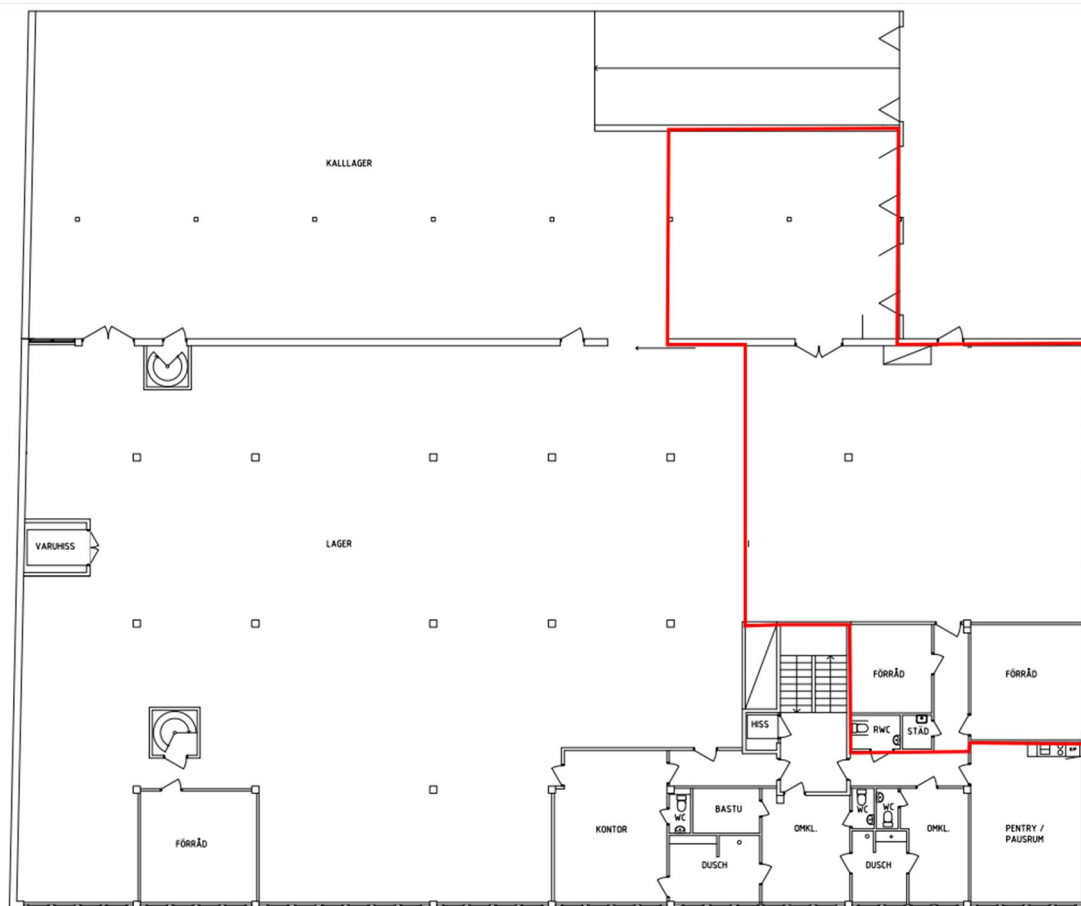
21. Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är 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 checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: enligt avi	BankGiro nr: enligt avi
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	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. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
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 type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga. 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	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2022-03-31</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input checked="" type="checkbox"/> annan säkerhet i form av Bilaga: 2, 4</p> <p><u>deposition</u></p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>
33. Försäkringar	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:</p>
34. Yttre åverkan	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen</p> <p>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.</p>
35. Låsanordningar	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen</p> <p>ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.</p>
36. Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:</p> <p>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.</p>
37. Force majeure	<p>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.</p>
38. Hantering av personuppgifter	<p><input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: 3</p>
39. Särskilda bestämmelser	<p>Ritning Bilaga: 1</p>
	<p>Särskilda Bestämmelser Bilaga: 2</p>
	<p>Allmänna Bestämmelser Bilaga: 3</p>
	<p>Depositionsavtal Bilaga: 4</p>
	<p>Avstående från besittningsskydd Bilaga: 5</p>
	<p>Bilaga:</p>
40. Underskrift	<p>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.</p>
	<p>Ort/datum: <u>Stockholm 2022-</u></p>
	<p>Hyresvärdens namn: <u>Kommanditbolag Slänten 17</u></p>
	<p>Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>
	<p>Namnförtydligande:</p>

Kombilokal om totalt 305 kvm på Gamla Södertäljevägen 125, Segeltorp



(med reservation för mindre avvikelser)

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresvärd: Kommanditbolag Slänten 17**Hyresgäst: Legehuset Sverige AB**

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. HYRESOBJEKTETS UTFORMNING OCH SKICK

1.1 Hyresobjektets omfattning

Hyresobjektet omfattar en lagerlokal om ca 305 kvm varav ca 85 kvm avser kallager. Omfattningen av det förhyrda hyresobjektet har markerats på bifogad(e) ritning(ar) (bilaga 1).

1.2 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet uthyrs i befintligt skick, därutöver är Hyresvärden skyldig att anpassa hyresobjektet endast enligt vad som framkommer i bilaga till detta hyreskontrakt.

1.3 Ändringar före tillträdesdagen

Om Hyresvärden åtagit sig att iordningställa hyresobjektet ska Hyresvärden ha rätt att utföra sådana ändringar som är betingade av byggnadskonstruktiva eller liknande skäl eller som påkallats av myndigheter. Skälig hänsyn ska tas till Hyresgästens önskemål.

2. HYRESOBJEKTETS ANVÄNDNING

Hyresobjektet uthyrs för att användas till lager för Legehuset Sverige AB:s verksamhet. Hyresvärden medger således att hyresobjektet får användas för förhyrt ändamål. Hyresgästen får endast använda lokal för lagring av produkter. Det får under inga omständigheter bedrivas mottagning eller butik i lokalen. Det åligger dock Hyresgästen att inhämta och bekosta alla lov och tillstånd som behövs för att bedriva avsedd verksamhet på fastigheten och att även i övrigt på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol och försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för hyresobjektets nyttjande för

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

avsedd användning liksom att jämväl svara för och bekosta de åtgärder som möjliggör hyresobjektets kontraktsevenliga användning. Hyresgästen får inte bedriva verksamhet i hyresobjektet som stör omgivningen såsom exempelvis andra hyresgäster i byggnaden, kringboende, verksamheter i intilliggande byggnader etc. genom exempelvis buller/oljud, vibrationer eller lukt.

Hyresgästen ansvarar för att antalet personer som vistas i lokalen inte överskrider bestämmelser i lagkrav eller de anvisningar som anges av brandmyndigheter eller övriga myndigheter eller som framgår av OVK-bestämmelser eller andra bestämmelser

3. TILLTRÄDESDAGEN

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. den dag som angivits i hyreskontraktsformuläret (Fastighetsägarna Sverige formulär 12B.3) (i fortsättningen tillträdesdagen). Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuellt provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc., som anses normala i samband med inflyttningen.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa t.ex. genom att byggnadsnämnd dröjer med att meddela slutbesked och detta ska inte medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresinbetalningen flyttas till före eller efter sagda dag.

Om förseningen förorsakas av Hyresgästen genom att denna begär förändringar av typrumsbeskrivningar, fastställda planritningar eller dröjer med besked om utförande eller dylikt ska hyran ändå utgå från den i hyreskontraktet angivna dagen för hyrestidens början.

I den mån överenskommelse träffas om tidigare inflyttning ska Hyresgästen redan från inflyttningsdatumet/datumet för ianspråktagande dels betala driftskostnaderna samt fastighetsskatten för lokalen, dels ha det fulla ansvaret för lokalen och i lokalen förvarad lös egendom, dels teckna erforderlig företagsförsäkring för sin verksamhet.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

4. HYRA

4.1 Bashyra och hyrestillägg

Bashyran ska utgöra 405 750 kronor per år. Utöver bashyran ska Hyresgästen erlägga nedan angivna hyrestillägg. Dessa är att jämställa med hyra och ska erläggas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början om ej annat angivits.

4.2 Index

Bashyran ska regleras årsvis den första januari varvid bashyran ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått, dock lägst med visst procenttal:

Föregående års (i förekommande fall justerade) bashyra ska räknas upp med den procentsats med vilken senast fastställda oktoberindex har stigit i förhållande till oktoberindex året dessförinnan. Uppräkningen av bashyran ska dock alltid vara minst 2 procent per år.

4.3 Driftskostnader

Hyresgästen ska erlägga de vid var tidpunkt på hyresobjektet belöpande driftskostnaderna avseende värme, VA och snöröjning för det fall det åligger Hyresvärden att tillhandahålla eller ombesörja dessa. Hyresgästen ombesörjer och bekostar snöskottning vid sin entré när Hyresgästen har egen entré samt vid sin lastkaj.

Ersättningen ska fullt ut ersätta Hyresvärden dennes självkostnader vilket inkluderar abonnemangsavgifter, nätavgifter och förbrukningsavgifter, men exkluderar handelsvinst.

Hyresgästens andel av fastighetens driftskostnader utgör 7 %. Andelen ska vara oförändrad under hyrestiden.

Avräkning mot verkliga kostnader sker årsvis i efterskott och ska erläggas mot faktura inom trettio dagar från delfåendet av faktura.

I avvaktan på fastställande av verklig kostnad ska Hyresgästen a

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

conto erlægga 33 550 kronor per år. Hyresvärden har rätt att justera a contot så att a contot uppgår till senast kända verkliga kostnad.

Eventuell process - eller verksamhetsanknuten ventilation - ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

4.4 El

Hyresgästen ska ha eget abonnemang. Saknas möjligheten till detta ska Hyresgästen istället fullt ut ersätta Hyresvärden för dennes självkostnad för förseende av hyresobjektet med el. Förbrukningen avläses via undermätare och preliminärdebiteras f.n. med 20 000 kronor per år. Avräkning mot verkliga kostnader sker årsvis i efterskott och ska erläggas mot faktura inom trettio dagar från delfåendet av fakturan.

Ersättningen beräknas enligt följande. Den totala kostnaden för fastighetens el (inkluderande såsom abonnemangsavgifter, nätavgifter och förbrukningsavgifter, men exklusive handelsvinst) divideras med antal kilowattimmar som förbrukats på fastigheten, vilket belopp multipliceras med antalet kilowattimmar som avlästs.

Glödlampor och lysrör utbytes av Hyresgästen på dennes bekostnad.

4.5 Fastighetsskatt

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala på hyresobjektet belöpande andel av vid varje tid för fastigheten utgående fastighetsskatt. Hyresgästens procentuella andel - som ska vara oförändrad under hyrestiden - utgör 7 % och hyrestillägget uppgår för närvarande till ca 5 700 kronor per år.

5. UNDERHÅLL

Om inte parterna överenskommit om annan fördelning av underhållsansvar gäller följande.

Hyresvärden ansvarar för och bekostar utvändigt underhåll av byggnaden, dess stomme, och av fastighetens grundinstallationer avseende värme, ventilation och sanitet.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Det åligger Hyresgästen att på egen bekostnad kontinuerligt och väl underhålla övrigt, såsom samtliga ytskikt, fönster, egna installationer, lås- och larmanordningar, vitvaror, köksinredning, sanitetsporsslin, armaturer, entrédörrar, portar, lyftbord, lastbryggor, vädertätningar, oljeavskiljare, markiser, persienner m.m., egen och av Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i lokalen. Beträffande fönster inkluderar Hyresgästens ansvar även utvändigt som invändigt fönsterputsning.

Med underhåll ovan avses såväl felavhjälpande underhåll som ersättningsinvesteringar/utbyte.

6. SÄKERHET

Hyresgästen ska senast 2022-03-31 inkomma med säkerhet i form av deposition. Säkerheten ska tillhandahållas på villkor som anges i bilaga 4 till detta hyresavtal.

Om Hyresgästen ej tillhandahåller avtalsenlig säkerhet senast ovan nämnda datum äger Hyresvärden ensidig rätt att säga upp detta hyresavtal med omedelbar verkan och/eller rätt till skadestånd av Hyresgästen.

7. HYRESVÄRDENS RÄTT ATT VIDTA ÅTGÄRD PÅ HYRESGÄSTENS BEKOSTNAD

Om Hyresgästen inte iakttar sina skyldigheter enligt hyresavtalet äger Hyresvärden rätt att åtgärda skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden ska dock först skriftligen anmana Hyresgästen att fullgöra skyldigheten.

8. ERSÄTTNING FÖR KOSTNADER VID FÖRSENAD HYRESBETALNING

Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen, förutom ränta enligt räntelagen och ersättning för kostnader som avses i inkassolagstiftningen, betala ersättning för samtliga övriga kostnader som Hyresvärden har åsamkats till följd av Hyresgästens betalningsdröjsmål.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

9. FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGAR

Utgångspunkten är att dokumenten i detta hyresavtal kompletterar varandra. Förekommer mot varandra stridande uppgifter ska dock vad som anges i särskilda bestämmelser äga företräde i första hand, och vad som anges i allmänna bestämmelser i andra hand.

10. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt ska för att äga giltighet upprättas skriftligt och undertecknas av parterna.

11. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Hyresvärden är inte bunden av detta avtal förrän det skriftligen undertecknats av behörig firmatecknare för Hyresvärden.

Stockholm 2022-

Stockholm 2022-

Kommanditbolag Slänten 17

Legehuset Sverige AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SAGAX**1. HYRESOBJEKTETS UTFORMNING OCH SKICK****1.1 Drift av ventilation och kylanläggning**

Av Hyresvärden tillhandahållen ventilation har anpassats för att tillgodose normalt nyttjande av hyresobjektet. Hyresvärden garanterar dock inte någon viss innertemperatur i hyresobjektet.

För de fall Hyresgästens verksamhet erfordrar särskild kyla eller ventilation utöver det som Hyresvärden tillhandahåller, såsom process- eller verksamhetsanknuten kyla/ventilation eller kyla för serverrum, ska Hyresgästen ombesörja detta på egen bekostnad.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan 07.00 och 18.00 på vardagar. Utökad drift debiteras hyresgästen. Fastighetens ventilation är inte dimensionerad för mer än normal verksamhet bedömd utifrån det användningsändamål som lokalen är uthyrd för.

1.2 Drift m.m. av säkerhetsanordning

Installation, drift och underhåll av hyresobjektets säkerhetsanordningar ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

1.3 Ledningar för telefoni och datakommunikation

Hyresgästen svarar själv för erforderliga dragningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt operatören/Hyresvärden anvisar till de ställen som Hyresgästen i samråd med Hyresvärden väljer. Hyresgästen äger dock rätt att överta eventuellt befintliga tele- och datanät på hyresobjektet.

Ansaret och kostnaden för drift och underhåll härav åvilar Hyresgästen.

Hyresvärden äger rätt att under hyresförhållandet genom lokalen dra fram ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och elenergi. Vid sådan ledningsdragning åligger det Hyresvärden att i

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. Arbetet ska utföras med största möjliga skyndsamhet och på ett sätt som minimerar olägenheter för Hyresgästen.

1.4 Avbrott mm

Tillfälliga avbrott, i försörjningen med vatten, avlopp, värme, kylning av luft, ventilation, el, telekommunikation, hissar eller annat dylikt ska inte anses utgöra en brist i hyresobjektet. Ett avbrott är tillfälligt om avbrottet undergår fyra timmar. Under alla förhållanden är det inte en brist i hyresobjektet om nämnd nytthet inte kan tillhandahållas och det beror på förhållanden utom Hyresvärdens kontroll.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående under ovan angiven tid, ska Hyresvärden informera Hyresgästen i god tid.

I de fall Hyresvärden tillhandahåller kyla och el i serverrum garanterar Hyresvärden aldrig leveransen av denna. Om Hyresgästen bedriver verksamhet som är känslig för avbrott i serverrum, uppmanas hyresgästen att själv införskaffa lämpliga back up-system för kyla och el.

Om fastigheten eller hyresobjektet till följd av bombhot, brand eller annat säkerhets- eller ordningsskäl måste utrymmas eller stängas utgör inte det en brist.

Hyresgästen förbinder sig att utan ersättning godta de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningsskompletteringar etc. som är normala i samband med inflyttning och även sedan hyresobjektet tagits i bruk.

Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för Hyresgästens eventuella kostnader till följd av avbrott, utrymning eller stängning.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

1.5 Skyltar

Hyresgästen äger endast efter erhållande av Hyresvärdens skriftliga tillstånd därtill rätt att anbringa reklamskylt på fastighetens fasad. Om tillstånd lämnas åligger det Hyresgästen att inhämta samtliga erforderliga myndighetstillstånd och Hyresvärdens medgivande till skyltens utformning eller - vid förändring - innan någon förändring av skyltningen vidtas. Hyresgästen svarar för all projektering, produktion, drift och underhåll, reparationer samt byten av ljusreklam eller annan skyltning. Det noteras särskilt att Hyresgästen fortlöpande ska göra rent reklamskylt. Trasig skylt eller skylt med trasig belysning ska omedelbart åtgärdas av Hyresgästen eller monteras ned av Hyresgästen. El för belyst skylt betalas av Hyresgästen. Vid avflyttning åligger det Hyresgästen att på Hyresvärdens anmodan och på egen bekostnad avlägsna uppsatta skyltar samt att återställa husfasaden i ett för Hyresvärden godtagbart skick.

Vid fastighetsunderhåll åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad ned- och återmontera skyltar.

Om Hyresvärden blir skattskyldig för reklamskatt eller åläggs annan skatt eller pålaga för Hyresgästens skyltning ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden merkostnaden härför.

1.6 Brandskydd och utrymningsvägar

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid tillträdet, vad gäller byggnadens allmänna installationer och utrymningsvägar, uppfyller kraven på brandskydd. Hyresgästen ansvarar för att hyresobjektet vid tillträdet och senare uppfyller vid var tid gällande krav på brandskydd för hyresobjektets nyttjande för avsedd användning.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat.

Hyresgästen förbinder sig att se till att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras; att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål; att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta; att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i hyresobjektet som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar hyresobjektet och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört hyresobjektet.

Om, för att uppfylla regler avseende brandskydd, hyresgäst i angränsande lokal måste kunna ta utrymningsväg genom lokalen ska angränsande hyresgäst ha rätt till sådan utrymningsväg. Hyresgästen medger, utan rätt till nedsättning av hyra eller annan kompensation, att grannhyresgästen för utrymning vid brand eller annan liknande akut händelse som kräver utrymning eller evakuering, tar väg genom utrymningsdörren genom lokalen. På sin sida är Hyresgästen skyldig att hålla denna utrymningsväg fri och olåst.

2. NYTTJANDET AV HYRESOBJEKTET

2.1 Ansvar för anställda m.fl.

Det åligger Hyresgästen att se till att hyresavtalets villkor också efterlevs av Hyresgästens anställda, leverantörer och andra för vilka Hyresgästen ansvarar.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

2.2 Gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmena på fastigheten omfattar exempelvis följande inklusive inredning och utrustning:

- Allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilrum, sittplatser etc.
- Allmänna hissar och rulltrappor
- Allmänna inomhustorg och invändiga kundgångar
- Gemensamt nyttjade lastbryggor och transportkorridorer samt transporthissar
- Gemensamt nyttjade lastgator för truckar och bilar
- Garage och parkeringsplatser

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att genast bortföra exempelvis levererade varor, material och sopor från dessa utrymmen och att inte använda dem som uppställningsplats.

Skulle Hyresgästen överträda dessa bestämmelser och inte omgående efter anmaning vidta rättelse äger Hyresvärden rätt att bland annat på Hyresgästens bekostnad transportera bort gods, låta städa utrymmet eller vidta annan åtgärd.

2.3 Miljöpåverkan

Det åligger Hyresgästen att hålla sig informerad om de krav som myndighet från tid till annan ställer beträffande Hyresgästens eventuellt miljöfarliga verksamhet samt att på eget ansvar och egen bekostnad avhjälpa alla olägenheter, störningar och skador som har samband härmed. Hyresgästen svarar ensam för eventuell miljöskada. Hyresgästen ska skriftligen och genast underrätta Hyresvärden om föroreningar som upptäcks i hyresobjektet.

Hyresgästen ska ha erforderliga tillstånd för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet och på fastigheten i övrigt. Verksamheten ska bedrivas i enlighet med givna tillstånd, lagar, förordningar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresgästen är ensam ansvarig för alla kostnader som har samband med myndighetskrav på kontroll av, undersökning och efterbehandling av massor och förorenad mark inom Hyresobjektet. Detta gäller även myndighetskrav som avser exempelvis miljöstörande byggnadsrester, oljecisterner och ledningar, oljefat och andra fasta lämningar av miljöstörande karaktär. Åtagandet omfattar även Hyresvärdens kostnader för konsulter och eget arbete. Hyresgästen ska vidare gentemot Hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästen ska vid hyresförhållandets upphörande på egen bekostnad genom efterbehandling ombesörja att inga otillåtna miljöföroreningar av något slag belastar hyresobjektet och att mark- och vattenområden inom hyresobjektet inte är så förorenade att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön vare sig inom eller utom hyresobjektet. Ansvaret gäller bakåt för så lång tid det kan utkrävas enligt vid var tid gällande miljölagstiftning. Med efterbehandling avses också de åtgärder som krävs för att uppfylla av myndighet fastställda krav för att hyresobjektet ska få användas för de ändamål som anges i detaljplanen. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen står formellt som verksamhetsutövare vid efterbehandlingen och erinras om skyldigheten att göra anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet eller hälsoskydd (SFS 1998:899). Hyresgästen är skyldig att ge Hyresvärden möjlighet att granska ovan avsedda handlingar samt inhämta Hyresvärdens godkännande innan anmälan enligt ovan får lämnas in. Hyresvärden ska beredas möjlighet att medverka vid möten mellan Hyresgästen och representanter för tillsynsmyndigheten.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart informera Hyresvärden om sökta tillstånd samt om beslut och resultat därav.

Hyresgästen är skyldig att till Hyresvärden kontinuerligt redovisa att verksamheten som bedrivs på fastigheten/i lokalerna bedrivs i enlighet med givna tillstånd, lagar, förordningar och föreskrifter. Detta ska ske genom att Hyresgästen årligen lämnar kopia på

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

miljörapport och årsredovisning jämte förvaltningsberättelse till Hyresvärden.

2.4 Skadliga produkter mm

Hyresgästen är skyldig att upplysa Hyresvärden om på hyresobjektet förvarade skadliga eller farliga produkter eller annat som kan orsaka skada eller medföra ökade försäkringskostnader för Hyresvärden. Hyresgästens upplysningsplikt regleras också i punkt 2.5.

Miljöfarligt avfall eller riskavfall får ej lämnas i fastighetens soputrymme (om sådant finns), i allmänna utrymmen eller på annan plats på fastigheten.

2.5 Överbelastning och frysskador

Det åligger Hyresgästen att tillse att exempelvis byggnadskonstruktioner, elektriska installationer och avlopp inte överbelastas. Hyresgästen svarar för skador och kostnader som drabbar Hyresvärden till följd av överbelastning.

Det åligger Hyresgästen att tillse att inga frysskador uppkommer inom hyresobjektet.

2.6 Övriga ordningsregler

2.6.1 Rökförbud

Rökning är endast tillåten utomhus och under förutsättning att det kan ske utan olägenhet för andra hyresgäster och ej heller förorsakar skada eller risk för fara för person- eller sakskada.

2.6.2 Nyttjande av objektet

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga medgivande nyttja vare sig fastighetens elektricitet för egen del eller fastighetens vatten för kylning inom hyresobjektet.

2.6.3 Miljö och trevnad

Hyresgästen ska sörja för god ordning (inkluderar bland annat trevnad, allmänt intryck, säkerhet, undanröjande av risk för brand eller för allvarliga brandförlopp, miljöhänsyn) utanför de förhyrda

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

lokalerna vad avser förvaring och uppställning samt hantering av sopor, returmaterial, lastpallar etc. Hyresgästen får till exempel inte tvätta bil eller ställa av bil utanför den förhyrda lokalen. Hyresgästen ska även ombesörja och bekosta löpande städning av markområdet utanför de förhyrda lokalerna.

Skulle Hyresgästen överträda någon av ovanstående bestämmelser och inte omgående efter anmaning vidta rättelse äger Hyresvärden rätt att bland annat på Hyresgästens bekostnad transportera bort gods, låta städa ytan eller vidta annan åtgärd.

3. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

3.1 Ombyggnader under hyrestiden

Hyresgästen äger inte vidta förändringar i hyresobjektet utan Hyresvärdens skriftliga godkännande. Om sådant lämnas gäller följande.

Hyresgästen får aldrig bygga in befintliga radiatorer, andra uppvärmningsanordningar eller anordningar för ventilation som medför att effekten av sådana anordningar försämras. Utrymmen av sådan art ska hållas lätt tillgängliga så att fastighetsskötare och personal från exempelvis energi-, va-, och teleleverantör kan ha tillgång till dessa. Utrymningsvägar får ej blockeras eller byggas igen.

Ombyggnationer och/eller förändringar som utförs av Hyresgästen ska utföras enligt de av Hyresvärden i förväg granskade och skriftligen godkända ritningarna samt av entreprenör och på arbetstid som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen är skyldig att noga följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar om arbetenas utförande. Att Hyresvärden godkänt arbeten eller lämnat anvisningar för arbetenas utförande innebär inte att Hyresgästens ansvar för arbetenas utförande eller arbetenas konsekvenser inskränks. Arbetena ska alltid utföras fackmässigt. Hyresgästen ska se till att installation justeras in och fungerar väl tillsammans med övriga installationer i fastigheten. Samtliga arbeten som Hyresgästen utför eller låter utföra enligt denna punkt ska bekostas av denne om inte annat skriftligen överenskommits.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Det åligger Hyresgästen att inhämta bygglov och andra nödvändiga tillstånd samt att fullgöra de skyldigheter som åligger byggherren och beställaren enligt arbetsmiljölagen (1977:1160). Arbetena får inte påbörjas förrän Hyresgästen har erhållit samtliga erforderliga tillstånd från berörda myndigheter och Hyresvärden.

Hyresgästen ska, enligt Hyresvärdens anvisningar, även ta hand om upprättande eller revidering av relationshandlingar för den eller de delar av fastigheten som berörs av Hyresgästens arbeten. Hyresgästen ska stå för samtliga kostnader i samband med dessa åtgärder.

Hyresgästen ska även kostnadsfritt tillhandahålla Hyresvärden en kopia av samtliga relationshandlingar och tillstånd, inklusive nya och reviderade ritningar avseende hyresobjektet och Hyresgästens arbeten i denna. Detta ska ske successivt så snart Hyresgästen erhållit en sådan handling.

Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i hyresobjektet.

Hyresvärden har rätt att begära och låta utföra besiktning av hyresobjektet efter det att Hyresgästen slutfört ombyggnationer och/eller förändringar i hyresobjektet. Hyresgästen ska svara för sådan besiktningskostnad.

Hyresvärdens godkännande av förändringar av hyresobjektet inskränker inte hans rätt att kräva att Hyresgästen återställer lokalens skick.

3.2 Miljöarbete

Byggnaden och lokalen ska vara hållbar ur ekonomisk och miljömässig synvinkel. Parterna har i samband med tecknandet av detta avtal utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska parterna informera varandra minst en gång vartannat år om sitt hållbarhetsarbete; det är tillräckligt att sådan information hålls tillgänglig på parts hemsida eller i årsredovisning.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Före eller efter tecknandet av detta avtal ska Hyresvärden informera Hyresgästen om senast genomförda energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och radonmätning om sådan utförts.

Parterna ska gemensamt ansvara för att det i lokalen genomförs en genomgång av lokalens energianvändning för att kartlägga Hyresgästens användning av värme och el. Syftet med kartläggningen ska även vara att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt miljöpåverkan.

Part som köper el till lokalen ska köpa produktionsspecificerad och företrädesvis fossilfri el.

Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska, där det är möjligt och ekonomiskt rimligt, utgå från en livscykelkostnadskalkyl. Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska, där det är möjligt och ekonomiskt rimligt, utgå från en livscykelkostnadskalkyl.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen. Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen

Hyresgästen ska vid utövandet av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder. Parterna ska, vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.

3.3 Försäkringar och skador

Om skada uppstår på fastigheten till följd av åtgärder som vidtagits eller underlåtitits av Hyresgästen eller någon han svarar för ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden så att denne kommer i samma ställning som om den skadebringande handlingen eller underlåtenheten inte inträffat. Detsamma gäller om hyresobjektet utsätts för attentat, sprängning, inbrott, stöld eller liknande som har anknytning till Hyresgästens verksamhet.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Det åligger Hyresgästen att före tillträdesdagen teckna och under hela hyrestiden vidmakthålla en försäkring i den omfattning som verksamheten kräver och som uppgår till för verksamheten betryggande belopp och som omfattar brandförsäkring samt även täcker in skador på samtliga till lokalen hörande skyltar, skyltfönster, entrépartier, portar och dörrar.

Det åligger Hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Om den av Hyresgästen i fastigheten bedrivna verksamheten föranleder förhöjd försäkringspremie ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens merkostnader.

3.4 Andrahandsuthyrning och överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta hyresobjektet helt eller delvis i andra hand utan att dessförinnan vid varje tillfälle ha inhämtat Hyresvärdens skriftliga medgivande.

Hyresgästen äger inte heller utan Hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att överlåta hyresrätten till hyresobjektet.

3.5 Pantsättning, säkerhetsöverlåtelse och inskrivning

Hyresgästens rättigheter enligt detta hyreskontrakt får inte inskrivas, pantsättas eller säkerhetsöverlåtas.

3.6 Mervärdesskatt

Se bestämmelser om moms i kontraktsformuläret. Därutöver gäller följande.

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens agerande - exempelvis upplåtelse av hyresobjektet helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen ska också ersätta Hyresvärden för andra kostnader såsom skattetillägg och ränta. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

som följer av Hyresvärdens genom Hyresgästens agerande förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna. Vad ovan sagts gäller också om hyresobjektet helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led oaktat det inte är Hyresgästen själv som orsakar skadan.

Vid andrahandsupplåtelse - helt eller delvis - åligger det Hyresgästen att ansöka om frivillig skattskyldighet härför.

3.7 Behandling av personuppgifter

AB Sagax är personuppgiftsansvarig för den informationsbehandling som utförs av Hyresvärden eller för Hyresvärdens räkning.

Inom ramen för ett hyresförhållande behandlar Hyresvärden genom AB Sagax personuppgifter i den utsträckning som behövs för att kunna:

- fullgöra och administrera hyresavtalet, såsom för hyresaviseringar och information till Hyresgästen;
- vidta åtgärder som hör till den löpande fastighetsförvaltningen;
- fastställa eller styrka rättsliga anspråk, såsom att Hyresgästen följer förpliktelse i hyresavtalet eller i lag;
- ge tredje man sedvanlig information vid fastighets- eller företagsförvärv;
- skicka information och marknadsföring till Hyresgästens kontaktperson; detta inkluderar information om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (såsom försäkringsbolag);
- ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.

Inom ramen för ett hyresförhållande är det *främst* personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som AB Sagax behandlar. I vissa fall inhämtas en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra samt uppgifter från allmänna register eller från leverantörer.

Ytterligare uppgifter om integritetsskydd finns på www.sagax.se under fliken integritetspolicy.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Personuppgifter för angivna ändamål får också behandlas inom koncern där Hyresvärden ingår samt hos tredje part (se närmare på hemsidan till vilka parter).

För ändamålet att administrera hyresavtalet kommer uppgifterna att lagras så länge hyresavtalet är i kraft, eller den längre tid som krävs av lag. Därefter lagrar Hyresvärden uppgifterna i högst tio år för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktperson, representant eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

3.8 Åtgärder vid avflyttning

Vid Hyresgästens avflyttning ska denne kalla Hyresvärden till syn av hyresobjektet.

Hyresobjektet ska på Hyresgästens bekostnad återställas till ursprungligt skick med därtill hörande reparationer och måleriarbeten. Det innebär bland annat att anpassningar i lokalen som efter tillträdesdagen Hyresgästen utfört eller Hyresvärden utfört åt Hyresgästen, ska återställas av Hyresgästen (om parterna inte kommit överens om annat i det enskilda fallet). Därutöver ska lokalen återlämnas i godtagbart skick och väl rengjord.

Hyresgästen ska återlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande - även om de anskaffats av Hyresgästen. Detsamma gäller utrustning och dokumentation för hyresobjektets kvarvarande säkerhetsanordningar.

Hyresgästen ska bortforsla egen, hyrd eller lånad inredning och utrustning - t.ex. varor, inventarier, kylaggregat, lös inredning, skyltar, tele- och datakablage - samt reparera eventuella skador på hyresobjektet.

Hyresgästen äger rätt att kvarlämna honom tillhörig egendom efter skriftligt medgivande från Hyresvärden. Egendom som kvarlämnas tillfaller Hyresvärden utan lösen.

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

Hyresgästen är medveten om att om det finns brister i återställande av lokalen kan detta leda till ekonomisk skada för Hyresvärden till följd av exempelvis att lokalen inte omgående kan visas för presumtiva Hyresgäster eller hyras ut, och att Hyresgästen i sådant fall är skyldig att ersätta sådan skada.

Om hyresobjektet vid avflyttningen har fel eller brist, t.ex. avseende städning eller skick, äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad åtgärda felet/bristen.

Hyresvärden äger rätt att omedelbart bortforsla och kasta sopor, inventarier och liknande på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i hyresobjektet av Hyresgästen.

Hyresgästen erinras om sina skyldigheter enligt punkt 2.3 ovan om miljöfarlig verksamhet utövats på hyresobjektet.

Stockholm 2022-

Stockholm 2022-

Kommanditbolag Slänten 17

legehuset Sverige AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Hyresvärdens signatur	Hyresgästens signatur

DEPOSITIONSAVTAL

Hyresvärd: Kommanditbolag Slänten 17

Hyresgäst: Legehuset Sverige AB

1. Parterna har tecknat ett hyresavtal avseende en lokal i fastigheten Slänten 17 med avtalsnummer 3029-0008-03 ("Hyresavtalet").

Som säkerhet för det rätta fullgörandet av hyresgästens förpliktelser gentemot hyresvärden ska hyresgästen till förmån för hyresvärden **deponera ett belopp om 100 000 kronor**. Deponerat belopp och eventuell fyllnadsinbetalning enligt nedan, benämns fortsättningsvis "Depositionen".

2. Depositionen erläggs till hyresvärdens bankgirokonto i 269-2945 med angivande av Hyresavtalets nummer (3029-0008) som referens och ska finnas tillgänglig på kontot senast den 2022-03-31.
3. Depositionen får omgående tas i anspråk i det fall hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser gentemot hyresvärden.
4. I hyresgästens förpliktelser innefattas samtliga skyldigheter enligt Hyresavtalet och hyreslagen (12 kap. jordabalken) jämte övriga fordringar som hyresvärden har mot hyresgästen eller någon som träder i hyresgästens ställe.
5. För det fall Depositionen utnyttjas till någon del ska hyresgästen vid anfordran omedelbart till hyresvärden fyllnadsinbetala utnyttjat belopp. Hyresgästen erinras om att hyresvärden har möjlighet enligt 28 § hyreslagen att säga upp hyresavtalet i förtid om säkerheten försämras.
6. Hyresvärden ska återbetala depositionen senast en månad efter att hyresavtalet mellan parterna upphört och hyresgästen avflyttat.
7. Depositionen och villkoren i detta depositionsavtal omfattar Hyresavtalet, alla framtida förändringar av Hyresavtalet och sådana framtida hyresavtal i fastigheten mellan parterna som kan komma att ersätta Hyresavtalet.

Stockholm, 2022-
Kommanditbolag Slänten 17

Stockholm, 2022-
Legehuset Sverige AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Överenskommelse om avstående från besittningsskydd

Hyresvärd: Kommanditbolag Slänten 17
 Hyresgäst: Legehuset Sverige AB
 Lokal: Lager på Gamla Södertäljevägen 125
 Fastighet: Slänten 17
 Hyresavtal: 3029-0008-03

Hyresvärden och hyresgästen har träffat ett hyresavtal som gäller i ovan nämnd lokal. Tillträde till lokalen ska ske 2022-04-01.

Hyresvärden och hyresgästen kommer härmed överens om att 12 kap 57 – 60 §§ jordabalken inte ska gälla i ovan nämnt hyresförhållande, om uppsägning av hyresavtalet sker på grund av att lokalen ligger i ett hus som ska rivas eller undergå större ombyggnad. Denna överenskommelse gäller endast i sex år och en månad från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom sex år från den dag då hyresförhållandet inleds.

Av denna överenskommelse följer bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.

Ansökan om godkännande

Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.

Anledningen till besittningsavståendet är följande. Lokalen ligger inom en fastighet som på sikt med största sannolikhet kommer omvandlas till bostäder. Huddinge kommun är angelägen om att hyresvärden ändrar användningen och är villiga att ändra detaljplanen.

Stockholm den 2022

Kommanditbolag Slänten 17

 Namnteckning

Namnförtydligande

Stockholm den 2022

Legehuset Sverige AB

 Namnteckning

Namnförtydligande

ÖVERENSKOMMELSE OM HYRESRABATT

Mellan **Hyresvärden** Kommanditbolag Slänten 17 och **Hyresgästen** Legehuset Sverige AB har följande överenskommelse avseende hyresrabatt tecknats.

Hyresgästen hyr lokal om totalt 305 m² i fastigheten Slänten 17 i Huddinge kommun; hyresavtalet har nummer 3029-0008-03.

- Under perioden 2022.04.01 –2023.03.31 erhåller Hyresgästen en rabatt om totalt 72 000 kr.

Rabatten fördelas lika över respektive period och dras av vid ordinarie avisering.

Överenskommelsen om hyresrabatt förutsätter att, till och med att rabatten till fullo fallit ut, samtliga hyresbetalningar görs i tid och att Hyresgästen även i övrigt fullgör sina åligganden enligt hyresavtalet. Skulle Hyresgästen inte efterkomma vad som nu sagts, upphör denna överenskommelse om hyresrabatt utan vidare åtgärd och Hyresgästen blir skyldig att omgående till Hyresvärden återbetala redan erhållen rabatt (jämte eventuell moms).

Denna överenskommelse upphör att gälla 2023.04.01

Denna överenskommelse är inte gällande gentemot Hyresvärden förrän den skriftligen undertecknats av behörig firmatecknare för Hyresvärden.

Stockholm, 2022-
Kommanditbolaget Slänten 17

Namnförtydligande

Stockholm, 2022-
Legehuset Sverige AB

Namnförtydligande

Verifikat

Transaktion 09222115557465476285

Dokument

komplett hyresavtal

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2022-03-21 14:59:14 CET (+0100) av Dana el Malla (DeM)

Färdigställt 2022-03-22 08:54:25 CET (+0100)

Initierare

Dana el Malla (DeM)

AB Sagax - Förvaltning

dana.elmalla@sagax.se

+46736595957

Signerande parter

Agneta Segerhammar (AS)

AB Sagax

Personnummer 630802-0186

agneta.segerhammar@sagax.se

+46730322400



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Agneta Segerhammar"

Signerade 2022-03-22 08:54:25 CET (+0100)

Salman Abukar (SA)

Legehuset Sverige AB

Personnummer 821201-7555

salman@legehuset.se

+46762500791



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SALMAN ABUKAR"

Signerade 2022-03-21 15:45:58 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>

