

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Artmax Centrum 1 AB		Personnr/orgnr: 559106-4810			
2. Hyresgäst	Namn: Stockholms Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0142			
	Aviseringsadress: Hässelby-Vällingby Stadsdelsförvaltning Hässelby Torg 20-22, 165 55 Hässelby					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm		Fastighetsbeteckning: Åkermyntan 9			
	Gata: Drivbänksvägen 9		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Åkermyntans fritidsgård					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: 2022-09-01		Till och med den: 2031-08-31			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<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.			Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Fritidsgård	Bottenplan	645			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen 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: 3		
	<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			Bilaga:		
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
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

<p>12. Skyltar, markiser m.m.</p>	<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>	<p>Bilaga:</p>	
<p>13. Hyra</p>	<p>Kronor 1 293 225 per år exklusive nedan markerade tillägg</p>		
<p>14. Index</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>	<p>Bilaga: 1</p>	
<p>15. Fastighetsskatt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.</p>	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 1</p>
<p>16. Driftskostnader</p>	<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> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ventilation <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	<p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 1</p>	
<p>17. Mätare</p>	<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>		
<p>18. Avfalls- hantering</p>	<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 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 checked="" type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga: 1</p>	
<p>19. Snöröjning och sandning</p>	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga: 1</p>
<p>20. Oförutsedda kostnader</p>	<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 _____ 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 hyror (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

<p>21. Mervärdesskatt (moms)</p> <p>Hyresgästens momsplikt</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>22. Hyrans betalning</p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> <p>PlusGiro nr: _____ BankGiro nr: 472-9182</p>
<p>23. Ränta, betalningspåminnelse</p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>
<p>24. Nedsättning av hyra</p> <p>Avtalat skick m.m</p> <p>Sedvanligt underhåll</p>	<p>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.</p> <p><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.</p> <p style="text-align: right;">Bilaga: _____</p>
<p>25. Miljöpåverkan</p>	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga: _____</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga: _____</p>
<p>26. Revisionsbesiktningar</p>	<p>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.</p>
<p>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>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.</p>
<p>28. PBL-avgifter</p>	<p>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.</p>
<p>29. Brandskydd</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 2</p>
<p>30. Myndighetskrav m.m.</p>	<p><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</p>
<p>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</p> <p>Byggsvarudeklaration</p>	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>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.</p> <p>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 skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga: 1</p> <p>Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>

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 _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:								
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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:								
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.	Bilaga:								
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 type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:								
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1								
	Brandskyddsklausul	Bilaga: 2								
	Planritning	Bilaga: 3								
	Rumsbeskrivning	Bilaga: 4								
		Bilaga:								
		Bilaga:								
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. <table border="1" data-bbox="272 1563 1501 1926"> <tr> <td data-bbox="272 1563 890 1637">Ort/datum:</td> <td data-bbox="895 1563 1501 1637">Ort/datum:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1644 890 1765">Hyresvärdens namn: Artmax Centrum 1 AB</td> <td data-bbox="895 1644 1501 1765">Hyresgästens namn: Stockholms Kommun</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1771 687 1854">Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td data-bbox="692 1771 1501 1854">Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1861 890 1926">Namnförtydligande: Mehmet Ruusuvirta / Kristoffer Ultenius</td> <td data-bbox="895 1861 1501 1926">Namnförtydligande:</td> </tr> </table>		Ort/datum:	Ort/datum:	Hyresvärdens namn: Artmax Centrum 1 AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Mehmet Ruusuvirta / Kristoffer Ultenius	Namnförtydligande:
Ort/datum:	Ort/datum:									
Hyresvärdens namn: Artmax Centrum 1 AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun									
Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt									
Namnförtydligande: Mehmet Ruusuvirta / Kristoffer Ultenius	Namnförtydligande:									

Bilaga 4 till hyresavtal mellan Artmax Centrum 1 AB (559106-4810), såsom hyresvärd, och Stockholms Kommun (212000-0142), såsom hyresgäst, avseende lokal i Fastigheten Åkermyntan 9 Stockholms kommun.

Särskilda bestämmelser

Innehåll

1	DEFINITIONER	2
2	TILLTRÄDESDAG	2
3	LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK	2
4	LOKALENS ANVÄNDNING	2
5	TIDER FÖR TILLTRÄDE OCH DRIFT	3
6	UNDERHÅLL OCH SKÖTSEL AV LOKALEN	3
7	NEDSÄTTNING AV HYRA MM	3
8	HYRESGÄSTENS OMBYGGNAD AV LOKALEN	4
9	MILJÖ	4
10	FETTAVSKILJARE	4
11	HYRAN	5
12	INDEXUPPRÄKNING HYRAN	5
13	FASTIGHETSSKATTEERSÄTTNING	5
14	MERVÄRDESSKATT	5
15	DRIFT OCH GEMENSAMHETSKOSTNADER M.M	6
16	SOPHANTERINGSKOSTNAD	7
17	ELFÖRBRUKNING	7
18	ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH UTRUSTNINGAR	7
19	ÖPPNING LÅSNING, LARM, PASSAGE ETC	8
20	PARKERING	8
21	ÖVERLÅTELSE AV HYRESGÄSTENS VERKSAMHET	8
22	PANTSÄTTNING	8
23	SKYDD FÖR EGENDOM OCH PERSON	8
24	FÖRSÄKRING	8
25	AVFLYTTNING	9
26	UPPLYSNINGSPLIKT TILL HYRESVÄRDEN	9
27	KRAV FRÅN MYNDIGHETER MM	10
28	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	10

1 DEFINITIONER

- 1.1 I detta avtal har följande begrepp här nedan angiven betydelse:

Hyresvärden	Artmax Centrum 1 AB: 559106-4810
Hyresgästen	Stockholms Kommun 212000-0142
Lokalen	Det med detta hyresavtal upplåtna hyresobjektet.
Anläggningen	Åkermyntan centrum, avseende fastigheten Åkermyntan 9 som omfattar lokaler för detaljhandel samt därmed närbesläktad verksamhet.

2 TILLTRÄDESDAG

- 2.1 Hyresgästen tillträder Lokalen 2022-09-01 ("Tillträdesdagen"). Hyrestiden löper från Tillträdesdagen och till och med 2031-08-31 ("Hyrestiden").
- 2.2 Hyresgästen är medveten om att avvikelser från den preliminära tillträdesdagen kan inträffa. Inträffar avvikelser från den preliminära tillträdesdagen skall inte medföra någon annan påföljd än att Tillträdesdagen flyttas.

3 LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

- 3.1 Lokalen kommer att anpassas enligt bifogad rumsbeskrivning och planritning. Hyresvärden projekterar, utför och bekostar anpassningen. Arbetet beräknas påbörja under juli 2022 och vara klart till september 2022. Hyra enligt detta hyresavtal utgår från och med 1 september 2022.
- Parterna är överens om att pågående arbeten inte medför rätt till nedsättning av hyran under detta hyresavtal eller tidigare hyresavtal.
- Hyresgästen godkänner och medger tillgång till lokalerna för hyresvärden och av hyresvärden anlita entreprenör för att utföra överenskommen hyresgästanpassning.
- 3.2 Lokalens area uppgår till ca 645 kvm. Angiven area har inte inför Hyresavtalets tecknande mätts upp. Om i Hyresavtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för Hyresgästen till återbetalning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

4 LOKALENS ANVÄNDNING

- 4.1 Lokalen uthyres för bedrivande av fritidsverksamhet
- 4.2 Hyresgästen får inte i eller från Lokalen bedriva annan verksamhet än vad som angivits ovan om inte godkännande erhålles från hyresvärden. Hyresgästen är medveten om att detta är av största vikt för butiksmixen i centrumanläggningen och av synnerlig vikt för Hyresvärden.
- 4.3 Hyresgästen är införstådd med, att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen efterkommer punkt 4.1 - 4.2 ovan, och att brott mot bestämmelserna kan utgöra grund för hyresrättens förverkande och föranleda omedelbar uppsägning.
- 4.4 Hyresgästen är införstådd med att denne inte har ensamrätt på försäljning inom ett visst

sortiment eller tillhandahållande av ett visst slag av tjänster.

- 4.5 Hyresgästen får endast bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster inte drabbas av störning eller olägenhet, Hyresgästen är gentemot Hyresvärden ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen skall således hålla Hyresvärden skadeslös för varje skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens verksamhet och åtgärder, inkluderande men inte begränsat till hyresnedsättning eller skadestånd till tredje man. Med störning och olägenhet avses sådan art som går utöver vad som avses normalt för verksamheten.

5 TIDER FÖR TILLTRÄDE OCH DRIFT

- 5.1 Hyresgästen har, utan att betala hyresvärdens tillkommande kostnader, tillträde till Lokalen under Anläggningens vid var tid gällande öppettider enligt punkt 20 nedan samt därutöver en timme före och en timme efter den gällande öppettiden. Hyresvärdens skriftliga tillstånd erfordras för vistelse i Anläggningen och Lokalen under övriga tider. Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för de ökade bevakningskostnader, städkostnader samt driftskostnader (el, värme, ventilation) m.m. som föranleds av Hyresgästens vistelse inom Anläggningen och/eller Lokalen utöver de tider som anges i denna punkt.
- 5.2 Under tid då Hyresgästen har tillträde till Lokalen, är Hyresgästen ensam ansvarig för skador på, eller förlust av, Hyresgästen tillhörig eller av Hyresgästen omhändertagd egendom, oaktat skadan eller förlusten orsakats av våda, vårdslöshet eller brottslig gärning.
- 5.3 Anläggningens grundinstallationer som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift en timme före och en timme efter gällande öppettid.

6 UNDERHÅLL OCH SKÖTSEL AV LOKALEN

- 6.1 Hyresvärden skall fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, vatten, värme och ventilation. Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till Lokalen för att utöva besiktning och tillsyn eller utföra åtgärder som inte kan uppskjutas utan skada. Därutöver har Hyresvärden rätt att få tillträde till Lokalen för underhållsåtgärder för vilka Hyresvärden svarar. Hyresvärden skall i god tid underrätta Hyresgästen om när arbetet skall utföras. Härvid skall eftersträvas, att ej mer än måttlig störning uppkommer.
- 6.2 Utrymmen av sådan art att fastighetsskötare eller annan behörig personal måste ha tillgång till dessa, skall hållas lätt tillgängliga. Om lastpallar, varor, emballage, sopor eller andra föremål förvaras i korridorer och utrymningsvägar, äger Hyresvärden rätt att utan avisering bortforsla dessa samt debitera Hyresgästen samtliga kostnader därför.
- 6.3 Hyresgästen svarar för och bekostar skötsel av samtliga ytskikt, på golv, väggar och tak, jämte inredning, utrustning och installationer som tillhandahållits av Hyresvärden. Hyresgästen svarar dessutom för och bekostar underhåll och reparationer av Hyresgästens egen inredning, utrustning samt egna installationer. Utbyte lampor/glödljus ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

7 NEDSÄTTNING AV HYRA MM.

- 7.1 Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning för hinder eller men i nyttjanderätten, till följd av att Hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll och reparationsarbeten av Lokalen eller Anläggningen.
- 7.2 Hyresgästen är medveten om att Anläggningen kan vara föremål för om- och tillbyggnadsarbeten. Hyresgästen är medveten om att detta kan, från tid till annan, orsaka

störningar på Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen fransäger sig därför all rätt till nedsättning av hyra eller annan ersättning med anledning av hinder eller men i nyttjanderätten samt i händelse av skada, all rätt till ersättning för skada, till följd av att Hyresvärden låter utföra ombyggnation, nybyggnation inom Anläggningen.

- 7.3 Det åligger dock Hyresvärden att om möjligt i god tid före arbetets påbörjande underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena skall utföras. Hyresvärden ska tillse att störningar ej onödigtvis drabbar Hyresgästen.

8 HYRESGÄSTENS OMBYGGNAD AV LOKALEN

- 8.1 Hyresgästen får endast efter Hyresvärdens medgivande vidta ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar inom Anläggningen, och är skyldig att inhämta och följa för Anläggningen gällande ombyggnadsregler. Det åligger Hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästers verksamhet inte störs. Hyresgästen skall i god tid före arbetets påbörjande informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Anläggningen om tidplanen för arbetena och dess omfattning.
- 8.2 Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och godkända ritningar, beskrivningar och beräkningar, samt entreprenörer som Hyresvärden godkänt för det enskilda fallet. Det är Hyresgästens skyldighet att ombesörja och bekosta inhämtandet av bygglov och/eller andra nödvändiga tillstånd innan arbetena påbörjas.
- 8.3 Hyresgästen svara för att dylika ändrings- och inredningsarbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen är skyldig att om Hyresvärden så påfordrar vid avflyttning från Lokalen på egen bekostnad återställa Lokalen i för Hyresvärden godtagbart skick.
- 8.4 De åtgärder som Hyresgästen utför enligt ovan skall vid färdigställandet godkännas av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad. Besiktningsman utses av Hyresgästen. Det åligger Hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmannens anmärkningar. Åtgärdade anmärkningar skall godkännas av besiktningsman vid efterbesiktning. Vid besiktning skall protokoll upprättas.

9 MILJÖ

- 9.1 Hyresgästen skall följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) samt övriga relevanta lagar, förordningar och föreskrifter samt informera Hyresvärden i de fall Hyresgästen bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet jämte iakttagelser rörande Anläggningen som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.
- 9.2 I Lokalen och i Anläggningen råder ett generellt rökförbud. Det åligger Hyresgästen att tillse att detta efterlevs.
- 9.3 Hyresgästen skall under hyresförhållandet följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Restavfall rörande farligt avfall eller kemiska produkter får ej deponeras inom Anläggningen
- 9.4 Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden i frågor om val av bygg- och inredningsmaterial teknisk utrustning för fasta installationer, vid ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.
- 9.5 Hyresgästen får inte inom Lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för Hyresvärdens försäkringar eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

10 FETTAVSKILJARE

- 10.1 I det fall Hyresgästen bedriver livsmedelsverksamhet eller annan verksamhet, som kräver

fettavskiljare, åligger det hyresgästen att bekosta och installera fettavskiljare. Hyresgästen skall även stå för kostnaden för den regelbundna tömningen och rengöring av fettavskiljaren samt för rensning av avloppsledningarna från utslagenheterna, vilka är kopplade till fettavskiljaren samt övrigt underhåll av densamma.

11 HYRAN

- 11.1 Hyra och tillägg skall betalas från och med 2022-09-01. Hyran jämte i detta avtal angivna tillägg och ersättningar skall erläggas kvartalsvis i förskott utan anfordran, senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

12 INDEXUPPRÄKNING HYRAN

- 12.1 Hyran utgör Bashyra. Under Hyrestiden skall, med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 såsom basår), Hyran ändras med viss procent å Bashyran enligt nedanstående grunder:

Bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad 2021 ("Bastal").

Skulle indextalet för någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till Bastalet, skall Minimihyran ökas med det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen skall Hyran ändras i förhållande till indexändringarna, varvid Hyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktober månad.

Hyran skall aldrig sättas lägre än Bashyran.

Hyran ändras alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

13 FASTIGHETSSKATTEERSÄTTNING

- 13.1 Hyresgästen skall som tillägg till hyran och samtidigt med denna till Hyresvärden erlagga ersättning för den på Lokalen belöpande andelen av vid varje tillfälle gällande fastighetsskatt eller annan avgift eller skatt som regeringen eller annan myndighet har bestämt eller kan komma att bestämma ("Fastighetsskatteersättning") för Anläggningen.
- 13.2 Fastighetsskatteersättningen förändras när ny fastighetstaxering eller annan ändring av skatteuttaget sker, eller om annan avgift eller skatt enligt ovan tillkommer. Vid Hyresavtalets tecknande föreligger endast fastighetskatt och ej annan avgift eller skatt som omfattas av denna klausul.
- 13.3 Lokalens andel av fastighetsskatteersättningen beräknas som Lokalens area i förhållande till Anläggningens totala uthyrningsbara area. Lokalens andel är för närvarande 6,8%. Vid Hyresavtalets tecknande uppgår ersättningen till ca 98 kr/kvm per år motsvarande 63 210 kr/år.
- 13.4 Fastighetsskatteersättningen skall betraktas som en del av utgående hyra innebärande bl.a. att även fastighetsskatteersättningen är mervärdesskattepliktig varför Hyresgästen är skyldig att erlagga vid varje tidpunkt gällande mervärdesskatt på detta belopp.

14 MERVÄRDESSKATT

- 14.1 Hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt avseende upplåtelse av Lokalen. Detta innebär att Hyresgästen utöver angiven hyra jämte hyrestillägg, ersättningar avgifter och skatter är skyldig att till Hyresvärden erlagga vid varje tidpunkt enligt lag och bestämmelser gällande mervärdesskatt.

Hyresgästen är vidare skyldig att omedelbart till Hyresvärden skriftligen anmäla:

- a) om Hyresgästens verksamhet inte längre medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning.

b) om Hyresgästen avser att överlåta hyresrätten. För tydlighets skull anmärks att sådan överlåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen godkännt överlåtelsen.

c) om Hyresgästen avser att till någon del upplåta Lokalen i andra hand. Med upplåtelse i andra hand avses även uthyrning till franchisetagare och upplåtelse till eget bolag. För tydlighets skull anmärks att sådan upplåtelse kräver att Hyresvärden skriftligen i förväg godkännt upplåtelsen.

Även i fall Hyresgästen ansöker om frivillig skattskyldighet för en eventuell andrahandsupplåtelse skall Hyresgästen skriftligen anmäla detta till Hyresvärden för godkännande i god tid innan andrahandsupplåtelsen påbörjas. Hyresgästen förbinder sig dessutom att verka för att andrahandshyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i Lokalen. En andrahandshyresgäst får inte i sin tur upplåta Lokalen vidare.

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens eller andrahandshyresgästens agerande blir jämnings- eller återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt vid tiden gällande lagar och bestämmelser avseende mervärdesskatt skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp som Hyresvärden blir skyldig att jämka eller återbetala till Skatteverket. Hyresgästen skall också betala ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader och allmänna kostnader samt dessutom ersätta alla andra kostnader som uppstår för Hyresvärden genom Hyresgästens eller andrahandshyresgästens agerande.

I det belopp som Hyresgästen skall betala till Hyresvärden skall även inräknas skattetillägg, sanktionsavgifter, räntor m.m. som Skatteverket påför Hyresvärden. Hyresgästen skall betala belopp enligt denna bestämmelse senast under den kalendermånad som jämnings- eller återbetalningsskyldigheten eller kostnaden uppstår för Hyresvärden. Således skall t.ex. beloppet för jämkad eller återbetald mervärdesskatt betalas senast under den kalendermånad då jämnings- eller återbetalningsskyldigheten inträffat och tilläggsbelopp för kostnadshöjningar betalas löpande fr.o.m. den tidpunkt då avdragsrätten för mervärdesskatt reducerats.

Vid försenad betalning av belopp enligt denna bestämmelse skall Hyresgästen dessutom ersätta Hyresvärden i enlighet med bestämmelserna i Hyresavtalet avseende dröjsmålsränta och betalningspåminnelse mm.

15 DRIFT OCH GEMENSAMHETSKOSTNADER M.M

- 15.1 Hyresgästen skall till Hyresvärden erlagga ersättning för på Lokalen belöpande andel av Anläggningens kostnader för drift- och gemensamhetskostnader enligt följande:
- Värme och Ventilation
 - Vatten och avlopp
 - Elkraft för belysning, gemensamma skyltar och därmed jämförbart
 - Bevakning och säkerhet, inklusive skötsel, öppning och stängning av Anläggningen.
 - Städning av gemensamhetsytor ute och inne.
 - Tillsyn, underhåll, reparation och förbrukningsmaterial avseende gemensam inredning, utrustning och belysning i Anläggningen.
 - Snöröjning och taksköttning.
 - Sophantering.
- 15.2 Ersättning för drift- och gemensamhetskostnader är för närvarande ca 433 kr/kvm per år
- 15.3 Ersättningen är beräknad utifrån normal årsförbrukning och utifrån Hyresvärdens självkostnad. Om Hyresvärdens självkostnad förändras skall den av Hyresgästen erlagda ersättningen för drift och förbrukningskostnader ändras i motsvarande mån.
- 15.4 Lokalens andel har beräknats som Lokalens area i förhållande till i Anläggningens totala ut-hyrningsbara area.

16 SOPHANTERINGSKOSTNAD

- 16.1 Hyresgästen tecknar själv avtal för hantering/deponering av kemiska produkter/ farligt avfall och sådana fraktioner som inte hanteras inom anläggningen. Soprum för källsortering och normalt kontorsavfall finns i Anläggningen och ingår enligt ovan beskrivit hyrestillägg.

17 ELFÖRBRUKNING

- 17.1 Hyresgästen är skyldig att teckna eget abonnemang.
- 17.2 Hyresgästen ombesörjer och bekostar utbyte av säkringar, glödlampor/belysning och liknande. Det sagda gäller även fastighetsanknuten el-armatur samt nödbelysning inom Lokalen.

18 ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH UTRUSTNINGAR

- 18.1 De "allmänna och gemensamma utrymmena" omfattar samtliga Anläggningens för gemen- samt brukande avsedda utrymmen och funktioner samt dess inredning och inventarier. De allmänna och gemensamma utrymmena inkluderar, bl.a. följande utrymmen med inredning och utrustning:
- Transportkorridorer och transporthissar.
 - Inomhustorg och invändiga kundgångar.
 - Skyltar inom de allmänna och gemensamma utrymmena och fasader.
 - Rulltrappor och hissar.
 - Gemensamma personalutrymmen och personalentré.
- 18.2 Hyresgästen har rätt att bruka de allmänna och gemensamma utrymmena på följande villkor:
- 18.3 Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelning av flygblad inom de allmänna och gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan Hyresvärdens tillstånd. Detsamma gäller för uppställning av byggnadsmaterial och inredning.
- 18.4 Sopor och avfall skall av Hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för sophämtning och återvinning/källsortering ske i vid varje tillfälle tillämpade fraktioner. Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras i kundutrymmen.
- 18.5 Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga Anläggningen. Hyresgästen har inte rätt till hyresnedsättning eller ersättning av något slag för skada p.g.a. av utrymning eller stängning till följd av brand, bombhot eller annat säkerhets- eller ordningsskäl. Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att omgående bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats.
- 18.6 Hyresgästen förbinder sig att inte förvara lastpallar, varor, emballage, sopor eller andra föremål i allmänna och gemensamma utrymmen utanför eller inne i centrumet.
- 18.7 Det är av synnerligen stor vikt för Hyresvärden att samtliga utrymningsgångar och korridorer hålls fria vid varje tidpunkt. Om Hyresgästen inte håller samtliga utrymningsgångar och korridorer fria vid varje tidpunkt utgör detta förverkandegrund enligt Hyresvärdens uppfattning.
- 18.8 Hyresvärden äger rätt självständig rätt att ändra, utvidga och Inskränka bestämmelserna rörande de allmänna och gemensamma utrymmenas utnyttjande.
- 18.9 Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande ordningsregler, som

Hyresvärden har fastställt, liksom att tillse att de respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

- 18.10 För det fall Hyresgästen åsidosätter dessa bestämmelser och inte efter anmaning vidtar rättelse, har Hyresvärden rätt, men ej skyldighet, att avhjälpa missförhållandet på Hyresgästens bekostnad.
- 18.11 Om Hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser enligt denna punkt 18 skall Hyresgästen till Hyresvärden utge vite med, per påbörjad vecka, belopp motsvarande en procent (1 %) av den aktuella hyran eller en procent (1 %) av den senast fastställda Omsättningshyran om detta belopp är högre, intill dess Hyresgästens förpliktelser fullgjorts; dock lägst 5 000 kr per påbörjad vecka.

19 ÖPPNING LÅSNING, LARM, PASSAGE ETC.

- 19.1 Hyresvärden ansvarar för installation och drift av Anläggningens öppnings- och låsningsfunktion.
- 19.2 Hyresgästen skall vid behov installera och ansvara för områdeslarm i Lokalen.
- 19.3 Hyresgästen bekostar samtliga utryckningskostnader, reparationer o dyl. som åsamkas av Hyresgästen, dennes personal eller andra som är hänförliga till den förhyrda Lokalen.

20 PARKERING

- 20.1 Varje butiksinnehavare svarar för att de anställda i respektive butik inte parkerar på Anläggningens kundparkeringar.
- 20.2 Hyresvärden fritar sig från allt ansvar för skada av vad slag det vara må på Hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom. Parkering av bilar, cyklar eller andra fordon får endast ske på därför avsedd plats.

21 ÖVERLÅTELSE AV HYRESGÄSTENS VERKSAMHET

- 21.1 Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela eller delar av Lokalen i andra hand utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande.

22 PANTSÄTTNING

- 22.1 Hyresgästen har inte rätt att pantsätta hyresrätten.
- 22.2 Hyresavtalet får inte inskrivas.

23 SKYDD FÖR EGENDOM OCH PERSON

- 23.1 Hyresgästen svarar för skador på Anläggningen som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet, Lokalen eller Hyresgästens personal; dock endast i den mån skadan ej omfattas av Hyresvärdens försäkring.24.2
- 23.2 Hyresgästen skall genomföra systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med "Lagen om skydd mot olyckor" samt utfärdade förordningar och föreskrifter. Hyresgästen skall utan anmodan lämna redogörelse till Hyresvärden.

24 FÖRSÄKRING

- 24.1 Det åligger Hyresgästen att inneha en företagsförsäkring för verksamheten, inkluderande bl.a. en ansvarsförsäkring, jämte övriga för verksamheten erforderliga och sedvanliga försäkringar och att på Hyresvärdens anfordran visa upp försäkringsbrev och kvitto på inbetald premie.

25 AVFLYTTNING

- 25.1 Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen ha återställt Lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen skall, om inte annat överenskommits, på egen bekostnad ta med inredning och installationer som tillhör honom, samt ombesörja och bekosta återställande av Hyresgästens utförda ombyggnader. Vidare skall Hyresgästen bekosta reparationer, som aktualiseras på grund av onormalt slitage eller eftersatt underhåll. Hyresvärdens befogade uppfattning vad som skall anses vara onormalt slitage eller eftersatt underhåll skall gälla.
- 25.2 Vid Hyresgästens avflyttning skall Lokalen besiktigas. Ersättning för därvid konstaterade skador och/eller eftersatt underhåll skall därefter omedelbart betalas av Hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas. Besiktningsman skall utses av Hyresvärdens.
- 25.3 Inte vid något förhållande skall Hyresvärdens utge ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som Hyresgästen utfört i Lokalen.
- 25.4 Vid avflyttning skall Lokalen lämnas i väl avröjt och väl städad skick. Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning har Hyresvärdens rätt att låta städa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.
- 25.5 Vid avflyttning skall Hyresgästen senast på avflyttningsdagen återlämna samtliga passerkort och nycklar och liknande som tillhör Hyresvärdens, även om dessa anskaffats och/eller be- kostats av Hyresgästen. Om så ej ske så har Hyresvärdens rätt att byta samtliga låscylindrar och nycklar på Hyresgästens bekostnad.

26 UPPLYSNINGSPLIKT TILL HYRESVÄRDEN

- 26.1 Vid avflyttning skall Hyresgästen senast på avflyttningsdagen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör Hyresvärdens.
- 26.2 Hyresgästen är skyldig att anmäla till Hyresvärdens:
- 26.3 om Hyresgästens (eller eventuell andrahandshyresgästs) verksamhet inte längre medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning
- 26.4 om Hyresgästen avser att överlåta hyresrätten eller
- 26.5 om Hyresgästen avser att hyra ut i andra hand.
- 26.6 Med upplåtelse i andra hand avses nedan även uthyrning till franchisetagare.
- 26.7 Hyresvärdens förbinder sig ej att lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse. Hyresvärdens avgör istället fritt från fall till fall om sådan upplåtelse ska godkännas eller ej.
- 26.8 Även om Hyresgästen själv ansöker om frivillig skattskyldighet för eventuell andrahandsupplåtelse skall sådan skattskyldighet anmälas till Hyresvärdens innan andrahandsupplåtelsen påbörjas.
- 26.9 Om Hyresgästen underlåter att fullgöra sin anmälningsskyldighet enligt ovan kan Hyresvärdens (fastighetsägaren) bli skyldig att återföra avdragen ingående mervärdesskatt. I ett sådant fall förbinder sig Hyresgästen att till Hyresvärdens erlagga ett belopp som svarar mot den mervärdesskatt som Hyresvärdens har att återföra. I beloppet inräknas i förekommande fall av skattemyndigheten påförda sanktionsavgifter och räntor. Beloppet skall erläggas senast under den kalendermånad återföringsskyldighet har inträffat. Hyresgästen är även förpliktigad att omedelbart, och i avvaktan på Hyresvärdens besked om beloppets storlek, ställa tillräcklig säkerhet för beloppet.

- 26.10 För det fall Hyresgästen erhåller tillstånd till andrahandsuthyrning är Hyresgästen medveten om att andrahandshyresgäster genom sitt avtal med Hyresgästen ej förvärvar någon självständig rätt till hyresrätten. Hyresgästen åtager sig att informera andrahandshyresgästen därom.

27 KRAV FRÅN MYNDIGHETER MM

- 27.1 Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet, annan myndighet, anställda eller deras organisationer kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden innan åtgärder vidtas.

28 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 28.1 Alla ändringar och tillägg till Hyresavtalet skall vara skriftliga och vederbörligen undertecknade av båda parter för att vara gällande.

Ort och datum

Artmax Centrum 1 AB

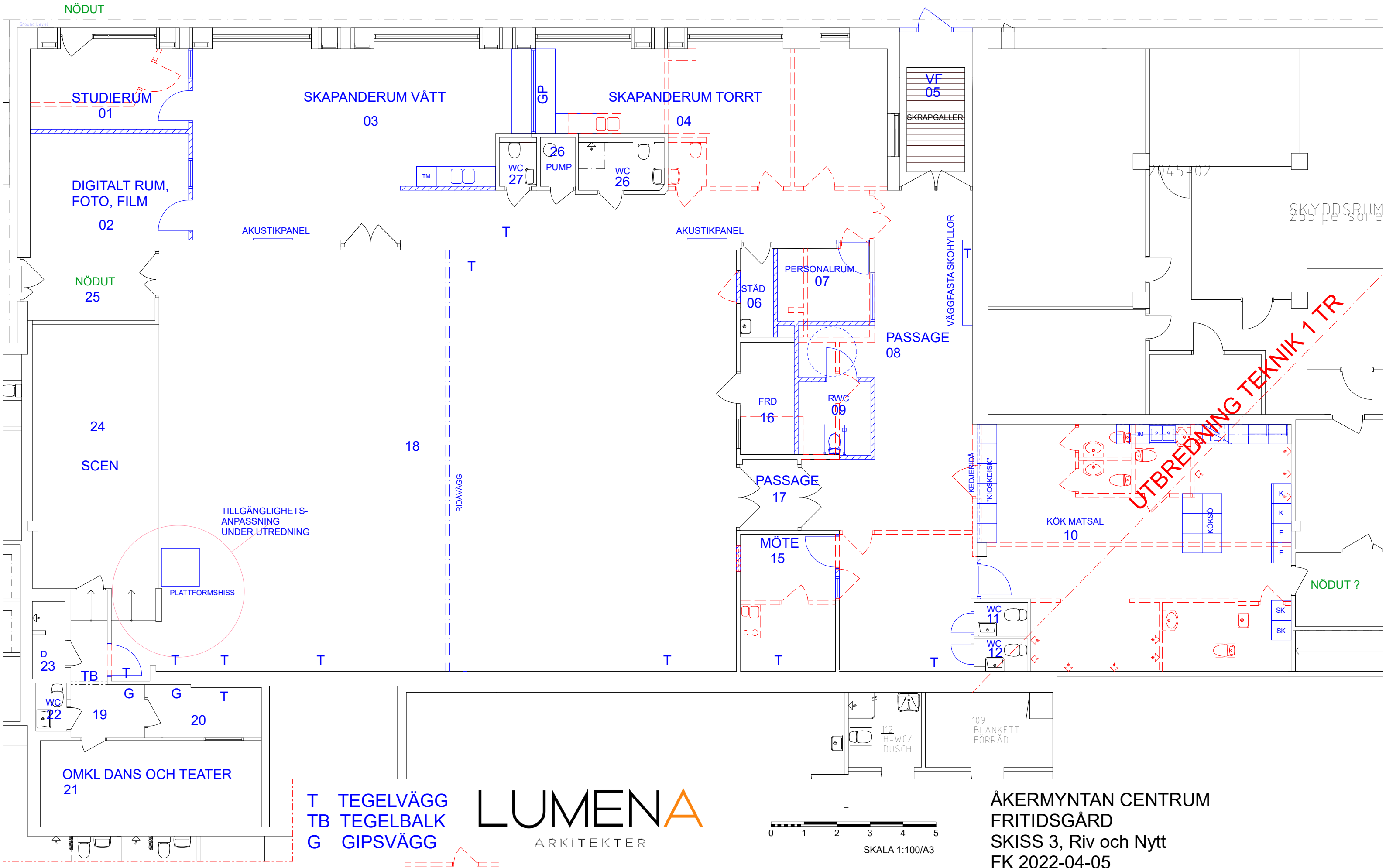
Kristoffer Ultenius/Mehmet Ruusuvirta
Namnförtydligande

Ort och datum

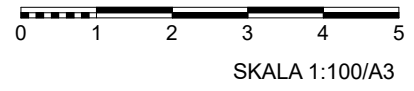
Stockholms Kommun

Namnförtydligande

Avser	Hyreskontrakt nr: 1330-02026-07	Fastighetsbeteckning: Akermyntan 9
Hyresvärd	Namn: Artmax Centrum 1 AB	Personnr/orgnr: 559106-4810
Hyresgäst	Namn: Stockholms Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0142
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga:</p> <p>Hyresgästen ansvarar 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.</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 part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <p>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</p> <p>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</p> <p>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Artmax Centrum 1 AB	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Mehmet Ruusuvirta / Kristoffer Ultenius	Namnförtydligande:



LUMENA
 ARKITEKTER



ÅKERMYNTAN CENTRUM
 FRITIDSGÅRD
 SKISS 3, Riv och Nytt
 FK 2022-04-05

Åkermyntan 10

HGA Fritidsgård.

TYPRUMSBESKRIVNING

Upprättad av

Jan Karsman

Lumena arkitekter

Datum

2020-xx-xx

Senaste Revidering

2022-04-06

MATERIALBESKRIVNING

Beteckning

Produkt/Material

GOLV

G10	Befintligt.
G20	Linoleummatta Tarkett
G30	Plastmatta Tarkett IQ Granit.
G40	Nytt Laminatgolv.

SOCKEL

S10	Sockel av trä, 56mm Industrimålad, halvblank.
S11	Uppvik.

VÄGG

V10	Vägg målas bruten kulör.
V11	Befintlig tegelvägg.
V12	Kakel 150x150 mm.

Inre gips byts mot OSB bakom vägghängd utrustning

TAK

U10 Nytt pendlat akustiktak Ecophone super G (clips).

U20 Nytt pendlat akustikundertak 600x600 Kant A.

U30 Fast gipstak målas vitt.

U40 Befintligt undertak. ilagas, Fasta tak målas

GLASPARTIER

GP, GPV, Glaspartier med träram Moelven Flush Front med täta dörrar kulör vit.
Rw35 dB. Glas skall utföras personsäkert.

DÖRRAR

Nya täta dörrar kulör vit. Rw 35 dB D10 om ej annat anges.
Levereras komplett beslagna.
Lås levereras av HG
Befintliga dörrar målas ny beslagning, trösklar slipas lackas.
Om ej annat anges.

LJUDKLASSER NYA VÄGGAR Ljudklass C

30 dB vägg med glasparti.
35 dB vägg utan glasparti.
Om ej annat anges.

EL

Omfattning uttag enligt svensk standard om ej annat anges.

Rum: Studierum 01

Vägg V10.

Golv G20.

Sockel S10.

Tak U10

Fönstersmyg Målas, NCS 0500-N.

Kraft 2 st. 2-vägsuttag.

Belysning Ledarmaturer 600x600. Strömbrytare.
Allmänbelysning utförs med ett medel om 300 lux, samt förses med dimmer, effektbelysning ingår ej.

Ventilation

Övrigt GPV
4 stycken klädkrokar monteras på vägg.

Nödutrymningsdörr förses med kraftig summer för att uppmärksamma på otillåten passage.

Rum: Digitalt rum 02

Vägg	V10. V11
Golv	G10. Linoleum
Sockel	S10.
Tak	U10
Kraft	3.st 2-vägsuttag.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 300 lux, samt förses med dimmer, effektbelysning ingår ej.
Ventilation	
Övrigt	GPV 4 stycken klädkrokar monteras på vägg.

Rum: Skapanderum vått 03

Vägg	V10. V11.
Golv	G20.
Sockel	S10.
Tak	U10
Fönstersmyg	Målas, NCS 0500-N.
Fönster	Befintliga.
Kraft	Städduttag i erforderlig omfattning. 2 st. 2-vägsuttag.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 300lux, effektbelysning ingår ej. Dimbar. Pendlad bänkbelysning ovan diskbänk.
Övrigt	GP ovan bänkinredning Ny diskbänk och skåpinredning bänkskåp, 6 stycken klädkrokar monteras på vägg. Gipsavskiljare på diskhosavlopp. Tvättmaskin, normal hushållsmaskin. Akustikplatta monteras på vägg 1200x2700.

Rum: Skapanderum torrt. 04

Vägg	V10.
Golv	G20.
Sockel	S10.
Tak	U10
Fönstersmyg	Målas, NCS 0500-N
Fönster	Befintliga.
Kraft	Städduttag i erforderlig omfattning. 1 st. 2-vägsuttag.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 300lux, effektbelysning ingår ej. Dimbar.
Övrigt	Ny skåpinredning bänkskåp. 6 stycken klädkrokar monteras på vägg. Akustikplatta monteras på vägg 1200x2700.

Rum: Vindfång 05

Vägg	V11. Kläs med ljus panel enligt senare besked.
Golv	G10 rengörs. Befintliga terrazzoplattor ilagas och kompletteras lika befintligt framför nytt entreparti.
Sockel	Befintlig terrazzo sockel, kompletteras lika befintlig.
Tak	U10/ U20 .
Kraft	Städuuttag i erforderlig omfattning.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 300lux, effektbelysning ingår ej.
Övrigt	Ny Kåbematta. Befintligt glasparti. Nytt entreparti i aluminium se skiss. Befintlig dubbeldörr i aluminium utan åtgärd

Rum: Städ 06

Vägg	V10. Upp till 2400 mm.
Golv	G30.
Sockel	S11.
Tak	-
Kraft	Städuuttag i erforderlig omfattning. 1 st. 2-vägsuttag.
Belysning	Belysning utförs med limpa. Strömbrytare.
Övrigt	1st. Utslagsback, städset, befintliga återmonteras Befintlig dörr. 2 stycken klädkrokar monteras på vägg.

Rum: Personalrum 07

Vägg	V10.
Golv	G20.
Sockel	S10.
Tak	U20.
Ljudkrav vägg	44 dB nya väggar.
Kraft	3 st. 2-vägsuttag.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 300 lux, samt förses med dimmer, effektbelysning ingår ej.
Ventilation	Möjlighet till forcering tillskapas
Övrigt	GPV, Dörr skall kunna låsas av verksamheten med kodlås. 8 stycken klädkrokar monteras på vägg. 1 st förvaringsskåp 3 sektioner, 9 dörrar låsbart med hänglås Aj produkter eller likvärdigt.

Rum: Passage 08

Vägg	V10. V11.
Golv	Befintliga terrazzoplattor ilagas, G20 läggs i yta framför Rwc 09.
Sockel	S10.
Tak	U10
Kraft	Städuktag i erforderlig omfattning.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 300lux, effektbelysning ingår ej.
Övrigt	Befintliga dörrar. Väggfasta skohyllor.

Rum: NY RWC 09

Vägg	V10, Vägg bakom WC, avvikande kulör. Frimärke ovan handfat 4x3 skift avvikande kulör.
Golv	G30
Tak	U30
Ljudkrav	35 dB
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 200 lux, Strömbrytare. Plafond i tak och glob ovan spegel Belysning på skall vara närvarostyrd
Övrigt	Ny dörr. Dörr skall kunna låsas av verksamheten med kodlås. Nytt porslin Toalettpappershållare Extra toalettpappershållare Toalettborsteshållare Spegel ovan handfat Sanitetsbehållare Tvåldispenser Pappershanddukshållare 2 Klädkrokar rwc, 1 Klädkrok wc, Duschset i rwc. Skötbord i rwc I RWC skall nödsignals system monteras

Rum: Kök, Matsal 10

Vägg	V10. V11 Stänkskydd V12.
Golv	G20.
Sockel	S10.
Tak	U20.
Bänkskiva	Laminat grå.
Luckor	Marbodal Arkitekt
Kraft	Städuuttag i erforderlig omfattning 2 st. 2-vägsuttag med timer. Dubbeluttag ovan diskbänk (1st/2 m) med timer.
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om [300] lux, samt förses med dimmer. Strömbrytare. Belysning ovan diskbänk i skena
Övrigt	Enligt uppställningsritning. Diskmaskin AskoDWCBI1231W eller likvärdig 1 S0074. Varmluftugnar med pyrolysfunktion 2 St. Rostfria diskbänk. Källsortering i diskbänkskåpet. Ny dörr Glasdörr. Dörr skall kunna låsas av verksamheten med kodlås. 10 stycken klädkrokar monteras på vägg. 6 stycken krokar för diskhanddukar monteras på vägg. Nödutrymningsdörr förses med kraftig summer för att uppmärksamma på otillåten passage.

Rum: WC Befintliga 11,12

Vägg	V10, Vägg bakom WC, avvikande kulör. Befintligt frimärke ovan handfat fogar rengörs.
Golv	G10 (Klinker). Fogar rengörs.
Tak	U30
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 200 lux, Strömbrytare. Plafond i tak och glob ovan spegel Belysning på skall vara närvarostyrd
Övrigt	Ny dörr. 1 Klädkrok. Befintligt porslin, inredning, utrustning.

Rum: WC/D /WC Befintliga 27,28

Vägg	Befintligt kakel, Fogar rengörs
Golv	G10 (Klinker). Fogar rengörs.
Tak	U30
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 200 lux, Strömbrytare. Plafond i tak och glob ovan spegel Belysning på skall vara närvarostyrd
Övrigt	Befintliga dörrar målas 1 Klädkrok. Befintligt porslin, inredning, utrustning.

Rum: Möte 15

Vägg	V10. V11.
Golv	G20.
Sockel	S10.
Tak	U10/ U20 .
Kraft	3 st. 2-vägsuttag.
Belysning	Ledarmaturer 600x600. Strömbrytare. Allmänbelysning utförs med ett medel om 300 lux, samt förses med dimmer, effektbelysning ingår ej.
Ventilation	Möjlighet till forcering tillskapas
Övrigt	GPV, Dörr skall kunna låsas av verksamheten med kodlås. 6 stycken klädkrokar monteras på vägg.

Rum: Förråd 16

Vägg V10, gäller endast nya väggar upp till 2400mm
1strykning ej spackling remsa.

Golv G20.

Sockel S10.

Tak U30.

Kraft Städuttag i erforderlig omfattning

Belysning Belysning utförs med limpa. Strömbrytare.

Övrigt Befintlig dörr. Befintligt GP
7 stycken krokar monteras på vägg.

Rum: Passage 17

Vägg	V10.
Golv	G20.
Sockel	S10.
Tak	U10/ U20 .
Kraft	
Belysning	
Övrigt	Befintliga dörrar.

Rum: Samlingssal 18

Vägg	V11.
Golv	G10.
Sockel	Befintlig
Tak	U 40 Anpassa till väggskärm ridåvägg.
Kraft	Befintlig
Belysning	Befintlig anpassas. Dimbar.
Ventilation	Befintlig anpassas
Övrigt	Befintliga dörrar. Ny ridåvägg Saxi teanik 2000 Nya GP Nya fällbara läktare. Bollnät monteras i tak. Nödutrymningsdörr förses med kraftig summer för att uppmärksamma på otillåten passage.

Rum: Scen 24

Vägg	V10.
Golv	G40.
Sockel	Befintlig.
Tak	U40.
Kraft	Befintlig
Belysning	Befintlig
Ventilation	Befintlig
Övrigt	Lådor under scen förses med hänglåsbeslag.

Rum: Korridor. 19

Vägg	V10.
Golv	G10.
Sockel	Befintlig.
Tak	U40. målas
Kraft	Befintlig.
Belysning	Befintlig.
Övrigt	

Rum: Omklädning 20,

Vägg	V10. V11
Golv	G10.
Sockel	Befintlig målas
Tak	U40 målas
Kraft	Befintlig.
Belysning	Befintlig.
Övrigt	Befintlig GP Befintlig dörr. 6 stycken klädkrokar monteras på vägg.

Rum: Omklädning 21

Vägg	V10.
Golv	G10.
Sockel	Befintlig målas
Tak	U40
Kraft	Befintlig.
Belysning	Befintlig.
Övrigt	Befintlig dörr.

9 stycken klädkrokar monteras på vägg.

Rum: WC Befintlig 22

Vägg	V12, Vägg bakom WC, avvikande kulör. Frimärke ovan handfat 4x3 skift avvikande kulör.
Golv	G30
Tak	U30
Ljudkrav vägg	35 dB
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 200 lux, Plafond i tak och glob ovan spegel Belysning på skall vara närvarostyrd
Övrigt	Ny dörr Nytt porslin Toalettappershållare Extra toalettappershållare Toalettborsteshållare Spegel ovan handfat Sanitetsbehållare Tvåldispenser Pappershanddukshållare 2 Klädkrokar.

Rum: Dusch befintlig 23

Vägg	V12 i duschutrymme, Vägg bakom duschbeslag avvikande kulör. V11 i omklädningsdelen.
Golv	G30
Tak	U30
Belysning	Allmänbelysning utförs med ett medel om 200 lux, Plafond i tak och glob ovan spegel Belysning skall vara närvarostyrd
Övrigt	Ny dörr Duschset. Klädkrok. Draperistång. Tvålhållare. 4 Klädkrokar.

Rum: Nödut 25

Vägg Befintliga.

Golv Befintligt

Sockel -

Tak -

Kraft

Belysning Befintlig

Ventilation

Övrigt Befintlig dörr.

Rum: Pumprum 26

Vägg	Befintliga.
Golv	Befintligt
Sockel	-
Tak	-
Kraft	
Belysning	Befintlig
Ventilation	
Övrigt	Befintlig dörr.