



Daliborka Ajdinovic, 851015-9109 ("Hyresgäst" nedan) hyr av Coop Sverige Fastigheter AB, org.nr 556435-4453 ("Hyresvärd" nedan) en lokal i fastigheten Inredningsarkitekten 1, Stadiongatan 24, Malmö kommun.

ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTAL NR U-255300-10020

Parterna har kommit överens om att hyresrätten från och med 1 mars 2019 skall överlåtas till Daniel Dalaei, 670528-0631.

Den tillträdande hyresgästen övertar lokalen i befintligt skick.

Överlåtelsen är villkorad av följande:

1. Vid överlåtelsen skall inga oreglerade hyror eller andra skulder föreligga gentemot hyresvärderna.

I övrigt skall hyresavtalet löpa vidare på oförändrade villkor.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Malmö 31/1-2019
Ort och datum

31/01/2019 Malmö
Ort och datum

Frånträdande hyresgäst

Daliborka Ajdinovic
Underskrift

DALIBORKA AJDINOVIC
Namnförtydligande

Tillträdande hyresgäst
Daniel Dalaei

[Signature]
Underskrift

Daniel Dalaei
Namnförtydligande

Ovanstående överlåtelse godkännes:

Stockholm 2019-02-21
Ort och datum

[Signature]
Christian Wijkström

[Signature]
Sonja Östlund

Aviadress:

Daniel Dalaei
Stadiongatan 55D
21762 Malmö

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Coop Sverige Fastigheter AB		Personnr/orgnr: 556435-4453	
Hyresgäst	Namn: Daliborka Ajdinovic		Personnr/orgnr: 851015-9109	
	Aviseringsadress: Agnesfridsvägen 151, 213 75 Malmö			
Lokalens adress m.m	Kommun: Malmö	Fastighetsbeteckning: Inredningsarkitekten 1		
	Gata: Stadiongatan 24, Malmö	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Försäljning och servering av korv med bröd och motsvarande enklare rätter ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 2			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ömbesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Butik	Plan BV	ca m ² 50	Areatyp Plan ca m ²
	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. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)
				☐ Garageplats(er) för bil(ar)
Hyrestid	Från och med den: 2018-04-01		Till och med den: 2021-03-31	
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 ☒ 1 år ☐ månader			
Hyra	Kronor 114 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:			
Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☒ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga:			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation			
	El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran. Bilaga:
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga:
	Ventilation	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5263-7972
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☒ enl bilaga	Bilaga: Bilaga: 2 Bilaga:
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
			Bilaga:
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		
			Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnare väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
			Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m.			
Sedvanligt underhåll	☐ 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. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
			Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: 2 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.
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.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☒ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ deposition 50 000 kr Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Ritning Bilaga: 1
	Särskilda bestämmelser Bilaga: 2
	Bilaga:
	Bilaga:
	Bilaga:
	Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.
	Ort/datum: <u>Stockholm 14/3-18</u> Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: <u>Coop Sverige Fastigheter AB</u> Hyresgästens namn: <u>Daliborka Ajdinovic</u>
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>Daliborka Ajdinovic</u> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: <u>Sofia Ostlund</u> Namnförtydligande: <u>Daliborka Ajdinovic</u>
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
	Underskrift Frånträdande hyresgäst (namn): _____ Tillträdande hyresgäst (namn): _____ Personnr/orgnr _____
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): _____ Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): _____
	Hyresvärdens godkännande Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum: _____ Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn: _____ Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____

Bilaga 2 till hyresavtal nr U 255300-10020

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Lokalen

1.1 Lokalens användning

Lokalen uthyres i befintligt skick i andra hand för att användas till försäljning av uteslutande följande varor eller bedrivande av följande verksamheter, vilka/vilken bedrivs under nedan angivet namn:

Verksamhet: Försäljning/servering av korv med bröd och andra motsvarande, enklare, rätter, ej alkohol.

Namn: "Pölsemannen"

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försälas andra varor än de som ovan uppräknats.

Hyresgästen skall hålla hyresvärden informerad om förändringar som hyresgästen önskar vidta, alla förändringar av koncept eller inriktning skall skriftligen godkännas av hyresvärden.

Hyresgästen får inte vid något förhållande bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att hyresvärden eller andra hyresgäster drabbas av störning eller olägenhet. Om hyresvärd eller tredje part drabbas av störning eller olägenhet skall hyresgästen stå för samtliga kostnader som uppkommer. Hyresgästen förbinder sig att bedriva verksamheten så att ordning, sundhet och gott skick bevaras inom fastigheten.

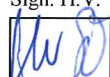
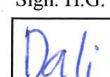
Hyresgästen äger inte rätt att inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom såvida inte hyresgästens förvaring av dessa produkter och materiel följer de myndighetskrav som finns samt att tillstånd finns om så krävs.

1.2 Lokalens skick

Före tillträdesdagen ska hyresvärden ombesörja;

- Inkoppling, framdraging och montering av kv-ledning 15 cu (påkopplas befintlig ledning utanför lokalen med avsättning ventil på vägg i lokalen).
- Inkoppling, framdraging och montering av avloppsledning 40 mm (påkopplas befintlig ledning utanför lokalen med avsättning ledning på vägg i lokalen).
- Isolering av vattenledningarna.
- Framdraging av kraft från befintligt strömskena i tak vid kassalinje till entréparti. Framdraging sker fram till elcentral som bestyckas med (i) en huvudbrytare, (ii) tre stycken 3-poliga, 3-fas automatsäkringar 16 A, (iii) 12 stycken 1-poliga, 1 fas automatsäkringar kopplade över jordfelsbrytare samt (iv) tre stycken 1-poliga, 1 fas säkringar i reserv.

I övrigt upplåtes lokalen i befintligt skick. Hyresgästen svarar således för att lokalen uppfyller samtliga de krav, till exempel avseende ventilation och fettavskiljare, som finns för att lokalen ska få användas för ovan angivet ändamål. Hyresgästen ansvarar för de

Sign. H.V. Sign. H.G.
 

eventuella myndighetstillstånd eller liknande som kan krävas för hyresgästens bedrivande av verksamheten i lokalen.

1.3 Hyresgästens arbeten i lokalen

Hyresgästen skall träffa en skriftlig överenskommelse med hyresvärden för att vara berättigad att på egen hand och bekostnad utföra ändrings-, installations- och inredningsarbeten inom lokalen. Med ändring avses varje åtgärd/ändring/ombyggnad i de förhyrda lokalerna som hyresgästen vidtar och som inte är av ringa betydelse. Hyresvärden skall godkänna de entreprenörer som anlitas.

Hyresgästen skall inhämta erforderliga myndighetstillstånd av myndigheter samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen skall iakttä gällande lagar, förordningar och föreskrifter.

Hyresgästen svarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Arbetena skall bedrivas på sådant sätt och under sådana tider att hyresvärdens och eventuella övriga hyresgästers verksamhet inte störs. Bortforsling av rivningsmassor skall således ske kontinuerligt. Omgående efter avslutad ombyggnad skall hyresgästen redovisa skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt injusterings- och mätprotokoll. Relationshandlingar skall upprättas på ombyggnadsarbetena och tillställas hyresvärden. Om så ej sker, och efter skriftlig anmodan från hyresvärden, har hyresvärden rätt att upprätta relationshandlingar på hyresgästens bekostnad.

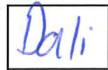
Hyresvärden skall fortlöpande beredas möjlighet att följa genomförandet av ändringarna. Genomförandet av åtgärder skall ske fackmannamässigt och med god yrkesetik samt följa de krav som hyresvärden ställer gällande miljö och kvalitet.

De åtgärder som hyresgästen skall utföra enligt ovan skall vid färdigställandet besiktigas. Besiktningsman skall utses av hyresvärden i samråd med hyresgästen. Det åligger hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmans anmärkningar beträffande hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdande anmärkningar skall godkännas av besiktningsman. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna.

Om hyresgästen utan hyresvärdens skriftliga tillstånd ändrar lokalens utformning och inte omgående efter hyresvärdens skriftliga anmodan vidtar rättelse är hyresvärden berättigad till skadestånd motsvarande återställningskostnaden. Oavsett om hyresgästen företar ändringar med eller utan hyresvärdens skriftliga godkännande förpliktar sig hyresgästen att betala ersättning till hyresvärden för men, olägenheter och eventuella kostnader, avgifter, viten, skadestånd som hyresvärden kan komma att få betala till myndighet, annan hyresgäst eller tredje man.

1.4 Inbrott/skadegörelse

Utöver vad som följer av hyreslagens bestämmelser ansvarar hyresgästen för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följa av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokalen, t. ex. inbrott eller inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

Sign. H.V. Sign. H.G.
 

1.5 Skyltar, flaggor, markiser, fönster, dörrar m m

Uppsättning av skyltar, flaggor, markiser etc. får endast ske efter skriftligt godkännande av hyresvärden. Nödvändiga handlingar och myndighetstillstånd ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen ska bekosta erforderligt underhåll av t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i hyresgästens egna skyltar i den omfattning hyresvärden bestämmer. Om hyresgästen underlåter underhållet kan hyresvärden utföra detta på hyresgästens bekostnad.

Underhåll och skötsel av hyresgästens skyltar och glasytor ombesörjes och bekostas av hyresgästen. Det åligger hyresgästen att på ett aktivt och professionellt sätt sköta skyltning i fönster etc.

Vid fastighetsunderhåll åligger det hyresgästen att på egen bekostnad, och utan ersättning av något slag, nedmontera (och därefter uppmontera) skyltar. Vid avflyttning skall skylt nedmonteras och fasaden återställas i godtagbart skick.

Hyresgästen svarar för att skyltarna är monterade på sådant sätt att de inte utgör någon risk för skada på person eller egendom. Inträffar skada på person eller egendom svarar hyresgästen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning därav.

Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalen hörande fönster, skyltfönster, dörrar, såsom entrédörrar, bakdörrar, sidodörrar samt lokalens innerdörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabol, antenner och dylikt.

2. Ansvar

Hyresgästen ansvarar för samtliga kostnader som kan riktas mot eller uppkomma för hyresvärden relaterade till hyresgästens hyresförhållande och verksamhet, i förhållande till fastighetsägaren och/eller tredje part.

3. Pantförskrivningar m m

Hyresgästen äger inte rätt att under hyresförhållandet pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten.

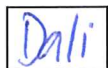
4. Kvittningsförbud

Hyresgästen äger inte, mot den utgående vid varje tid gällande hyran och eventuella tillägg till hyran, rätt att kvitta eventuella motfordringar som hyresgästen anser sig ha mot hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande. Sådana eventuella motfordringar skall parterna avgöra på annat sätt, exempelvis förhandlingsvägen, allmän domstol eller annat sätt som parterna särskilt kommer överens om. Detta innebär ingen begränsning för hyresgästen att deponera hyra.

5. Tillgång till lokalen och öppethållande

Hyresgästen har tillgång till lokalen under de tider Hyresvärdens butik är öppen för allmänheten. Hyresgästen har rätt att ha samma öppettider som Hyresvärden med den justering som kan krävas för att Hyresgästen ska kunna öppna och stänga under den tid som Hyresgästen har tillgång till Lokalen.

Sign. H.V. Sign. H.G.



6. Hyresrabatt

Under perioden april 2018-juli 2018 erhåller hyresgästen hyresrabatt med 3 000 kronor per månad. Under perioden augusti – december 2018 erhåller hyresgästen hyresrabatt med 1 500 kronor per månad.

7. Justering av hyran

Hyran ska justeras genom en årlig ökning med 2 %. Justering sker per den 1 januari varje år med börjande den 1 januari 2019.

8. Underhåll

Hyresgästen ansvarar för drift och underhåll av lokalen med därtill hörande installationer, inredning och utrustning. Hyresgästen ansvarar även för drift, underhåll och utbyte avseende installationer, inredning och utrustning som tillförts av hyresgästen.

9 Övriga Bestämmelser

9.1 Överlåtelse och andrahandsupplåtelser av hyresrätt

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga medgivande. Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande upplåta lokalen, helt eller delvis, till annan eller eljest medgiva annan att bedriva rörelse inom eller från lokalen.

9.2 Registreringsbevis

Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden förändringar i bolaget vad beträffar:

- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet skall ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt. ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

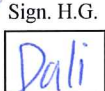
9.3 Parkeringsplatser

Upplåtelsen enligt detta hyresavtal omfattar även med hyresvärden gemensamt nyttjande av parkeringsplatser på fastigheten. Hyresgästen är skyldig att följa hyresvärdens och fastighetsägarens lokala parkeringsanvisningar inom tomtmark och på vägar. Hyresgästen skall verka för att dennes anställda eller besökande inte parkerar sina fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt på i övrigt skyltade villkor.

10 Åtgärder vid skada/avflyttning

10.1 Skada

Hyresgästen är ansvarig för skador som kan ha uppkommit inom lokalen. Hyresgästen är därför skyldig att vid avflyttning från lokalen, senast på dagen för hyresförhållandets

Sign. H.V. Sign. H.G.
 

upphörande, på egen bekostnad återställa lokalen i för hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen ska bekosta reparationer som aktualiseras p.g.a. onormalt slitage eller eftersatt underhåll och därmed uppkommen skada å byggnaden.

10.2 Återställande

Hyresgästen skall, såvida ej annat överenskommit, vid avflyttning på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla all sin inredning och utrustning inklusive eventuellt av hyresgästen uppförda väggar samt utförda installationer för det fall annan överenskommelse ej träffats. I de fall hyresvärden beträffande viss inredning/installation ej påfordrar borttagande, tillfaller sådan inredning/installation, som fast infogats i byggnaden, hyresvärden, utan att hyresgästen har rätt till ersättning. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning har hyresvärden rätt att låta städa lokalen på hyresgästens bekostnad.

Vid hyresgästens avflyttning skall lokalen besiktas. Ersättning för därvid påsynade skador eller eftersatt underhåll, skall omedelbart därefter betalas av hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna. Besiktningsman skall utses av hyresvärden efter samråd med hyresgästen.

Hyresvärden skall ej vara skyldig att utgiva ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som hyresgästen utfört i lokalen.

Hyresgästen skall vid avflyttning överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

11 Städning

Städning och renhållning av samtliga av hyresgästen förhyrda areor med inredning och utrustning samt fönsterputs åvilar hyresgästen.

12 Brandskydd

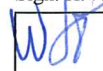
Hyresgästen ansvarar för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som fastighetsägaren har installerat i lokalen.

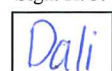
Hyresgästen förbinder sig att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.

Hyresgästen svarar för att erforderlig brandskyddsdokumentation upprättas och tillhandahålls för redovisning till myndighet. Hyresgästen svarar utöver detta även för samordningsansvaret till skydd mot ohälsa och olycksfall enligt 3 kap § 7 arbetsmiljölagen, ifall hyresgästen låter utföra byggnadsarbeten i lokalen.

Sign. H.V.



Sign. H.G.



13 Villkor

Detta avtals giltighet är villkorat av:

Att styrelsen för Coop Sverige Fastigheter AB tillstyrker tecknandet.

Att de åtgärder som Hyresvärden ska utföra före tillträdesdagen kan utföras i enlighet med inhämtade offerter.

Att fastighetsägaren godkänner andrahandsupplåtelsen.

Att hyresgästen undertecknar separat godkännande om avstående från besittningsskydd.

Stockholm 14/3-18

Ort och datum

Coop Sverige Fastigheter AB

[Signature]

Ansvariga hyresvärd

Maja Östlund

Suzanne Östlund

Malmö 22/2 2018

Ort och datum

Daliborka Ajdinovic

Daliborka Ajdinovic

Sign. H.V.

[Signature]

Sign. H.G.

Dali

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(Blanketten motsvarar formulär 4-5 enligt förordningen SFS 2005:1148)

Hyresvärd/Uthyrare

Hyresgäst (-er)

Namn Coop Sverige Fastigheter AB		Namn Daliborka Ajdinovic	
Gatuadress		Gatuadress Agnesfridsvägen 151	
Postnummer 171 88	Ort Solna	Postnummer 213 75	Ort Malmö
Telefon dagtid 010-7420000	Telefon mobil	Telefon dagtid	Telefon mobil
Lokalens adress	Gata Stadiongatan 24	Postnummer	Ort Malmö
Hyresavtalet	Dag då hyresavtalet ingicks 2018-02-21	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds) 2018-04-01	

Vi kommer överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken inte gäller om uthyraren säger upp hyresavtalet på grund av att

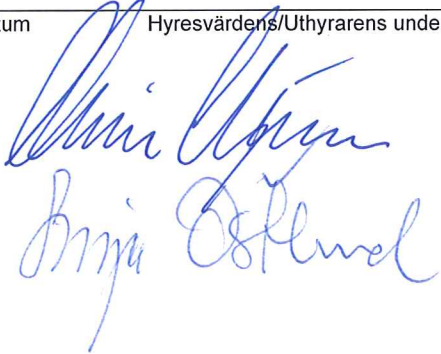
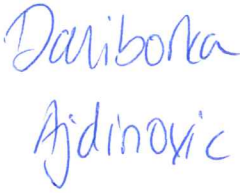
☒ **uthyraren skall bedriva egen verksamhet i lokalen**

Överenskommelsen innebär bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

☒ **hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst (uthyraren) skall upphöra**

Överenskommelsen innebär bl.a. att andrahandshyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds (SFS 2005:947).

Datum	Hyresvärdens/Uthyrarens underskrift	Datum	Hyresgästens underskrift
		22/2 2018	

HN-5

OBS! Denna överenskommelse gäller utan hyresnämndens godkännande och ska således inte sändas in till hyresnämnden.

INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det? En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivas eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

3. Var finns blanketter och mer information? Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.

