

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>1. Hyresvärd</b>                           | Namn<br>Brf Hamnhus 1 i Norrtälje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Personnr/orgnr<br>769632-4438                                                          |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>2. Hyresgäst</b>                           | Namn<br>Den Gyllene Råven AB<br>Aviseringsadress<br>Kyrkogatan 11, 762 309 Norrtälje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Personnr/orgnr<br>556971-7761                                                          |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>3. Lokalens adress m.m</b>                 | Kommun<br>Norrtälje<br>Gata<br>Hamnpromenaden 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fastighetsbeteckning<br>Ångkvarnen 1<br>Trappor/hus<br>bv<br>Lokalens nr<br>990002/1:1 |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>4. Lokalens användning</b>                 | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till<br>Restaurang<br><input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>5. Hyrestid</b>                            | Från och med den<br>2026-06-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Till och med den<br>2031-05-31                                                         |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>6. Uppsägningstid/<br/>Förlängningstid</b> | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst nio (9) månader före den avtalade hyrestidens utgång.<br>I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> år <input checked="" type="checkbox"/> 36 månader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>7. Lokalens skick</b>                      | Lokalen hyrs ut i befintligt skick.<br><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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>8. Lokalens storlek och omfattning</b>     | <table border="0"> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m<sup>2</sup></td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m<sup>2</sup></td> <td>Total area</td> </tr> <tr> <td>Restauranglokal</td> <td>bv</td> <td>323</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m<sup>2</sup></td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </table> <p>Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.</p> <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 4<br><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) |                                                                                        | Areatyp                         | Plan          | ca m <sup>2</sup>                            | Areatyp                                | Plan                     | ca m <sup>2</sup>        | Total area                  | Restauranglokal                     | bv                       | 323                            |                                     |                          |                                     |                                     | Areatyp                  | Plan                          | ca m <sup>2</sup>        | Areatyp                  | Plan                                 | ca m <sup>2</sup>                   |                          |
| Areatyp                                       | Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ca m <sup>2</sup>                                                                      | Areatyp                         | Plan          | ca m <sup>2</sup>                            | Total area                             |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| Restauranglokal                               | bv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 323                                                                                    |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| Areatyp                                       | Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ca m <sup>2</sup>                                                                      | Areatyp                         | Plan          | ca m <sup>2</sup>                            |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>9. Inredning</b>                           | Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>10. Hyra</b>                               | Kronor 710 600 per år exklusive nedan markerade tillägg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>11. Index</b>                              | <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>12. Fastighetsskatt</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>13. Driftskostnader</b>                    | I lokalen finns tillgång till <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| <b>Betalning</b>                              | <table border="0"> <tr> <td>Hyresgästen har eget abonnemang</td> <td>Ingår i hyran</td> <td>Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</td> </tr> <tr> <td>El <input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>VA <input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Värme <input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Varmvatten <input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Kyla <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ventilation <input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>                                                         |                                                                                        | Hyresgästen har eget abonnemang | Ingår i hyran | Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul | El <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | VA <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Värme <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Varmvatten <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Kyla <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ventilation <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hyresgästen har eget abonnemang               | Ingår i hyran                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul                                           |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| El <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                               |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| VA <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                               |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| Värme <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                               |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| Varmvatten <input type="checkbox"/>           | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                               |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| Kyla <input type="checkbox"/>                 | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                               |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |
| Ventilation <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                               |                                 |               |                                              |                                        |                          |                          |                             |                                     |                          |                                |                                     |                          |                                     |                                     |                          |                               |                          |                          |                                      |                                     |                          |

## 14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☐ hyresgästen

## 15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

## 16. Snöröjning och sandning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga

## 17. 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 under hyrestiden 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 hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

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.

## 18. 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.

## 19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

PlusGiro nr

BankGiro nr

☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

5280-3129

## 20. 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.

## 21. Nedsättning av hyra

### Avtalat skick m.m

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.

### 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

## 22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ 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.

☐ 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.

## Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

## 23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.

Bilaga

## 24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

## 25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.

Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.

Bilaga

## 26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

## 27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

## 28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

## 29. Brandskydd

☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.

Bilaga

## 30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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.

## 31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omDispositionering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

## Byggarvareklamation

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarvareklamationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

## 32. 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

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

## 33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

## 34. 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.

## 35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ 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.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

## 37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinsättelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## 38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

## 39. Särskilda bestämmelser

Gränsdragninglista - ägande och underhållsansvar för utrustning och installationer

Bilaga 3

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

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.

Ort/datum

Norrtälje 2025-09-05

Hyresvärdens namn

Brf Hamnhus 1 i Norrtälje

Ort/datum

Norrtälje 2025-09-05

Hyresgästens namn

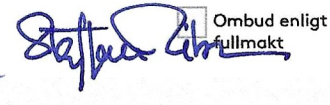
Den Gyllene Råven AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

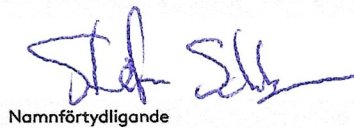
☒ Firmatecknare

  ☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Kjell Hansson

Staffan Riben

 ☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Stefan Schönberg

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

## BILAGOR

Bilaga 1, Indexklausul för lokal

Bilaga 2, Fastighetsskatteklausul för lokal

Bilaga 3, DGR gränsdragning.pdf

Bilaga 4, Lokal 9900021-1.pdf

Avser

Hyreskontrakt nr  
990002-2

Fastighetsbeteckning  
Ångkvarnen 1

Hyresvärd

Namn  
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje

Personnr/orgnr  
769632-4438

Hyresgäst

Namn  
Den Gyllene Råven AB

Personnr/orgnr  
556971-7761

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 710 600 ska 100 %  
eller 710 600 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2026

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum  
Norrtälje 2025-09-05  
Hyresvärd  
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje

Ort/datum  
Norrtälje 2025-09-05  
Hyresgäst  
Den Gyllene Råven AB

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

  
Namnförtydligande  
Kjell Hansson

  
☐ Ombud enligt fullmakt  
Staffan Riben

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

  
Namnförtydligande  
Stefan Schönberg

☐ Ombud enligt fullmakt

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

|           |                                   |                                      |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Avser     | Hyreskontrakt nr<br>990002-2      | Fastighetsbeteckning<br>Ångkvarnen 1 |
| Hyresvärd | Namn<br>Brf Hamnhus 1 i Norrtälje | Personnr/orgnr<br>769632-4438        |
| Hyresgäst | Namn<br>Den Gyllene Råven AB      | Personnr/orgnr<br>556971-7761        |

## Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 71 procent  
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början  
kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets  
kronor.  
Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.  
Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Total yta lokaler: 453 kvm  
Den Gyllene Råvens andel:  $323/453 = (\text{avr.}) 71 \%$

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

## Underskrift

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort/datum<br>Norrtälje 2025-09-05<br>Hyresvärdens namn<br>Brf Hamnhus 1 i Norrtälje<br><br>Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare<br><br>Namnförtydligande<br>Kjell Hansson      Staffan Riben<br><br><input type="checkbox"/> Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat. | Ort/datum<br>Norrtälje 2025-09-05<br>Hyresgästens namn<br>Den Gyllene Råven AB<br><br>Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare<br><br>Namnförtydligande<br>Stefan Schönberg<br><br><input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Gränsdragning BRF Hamnhus 1 och hyresgäst restaurang Den Gyllene Råven

avser rävens hyrda ytor inkl källarutrymen och soprum. Ej uteytor då det är kommunens domän.

Rubrik:

ägs av:

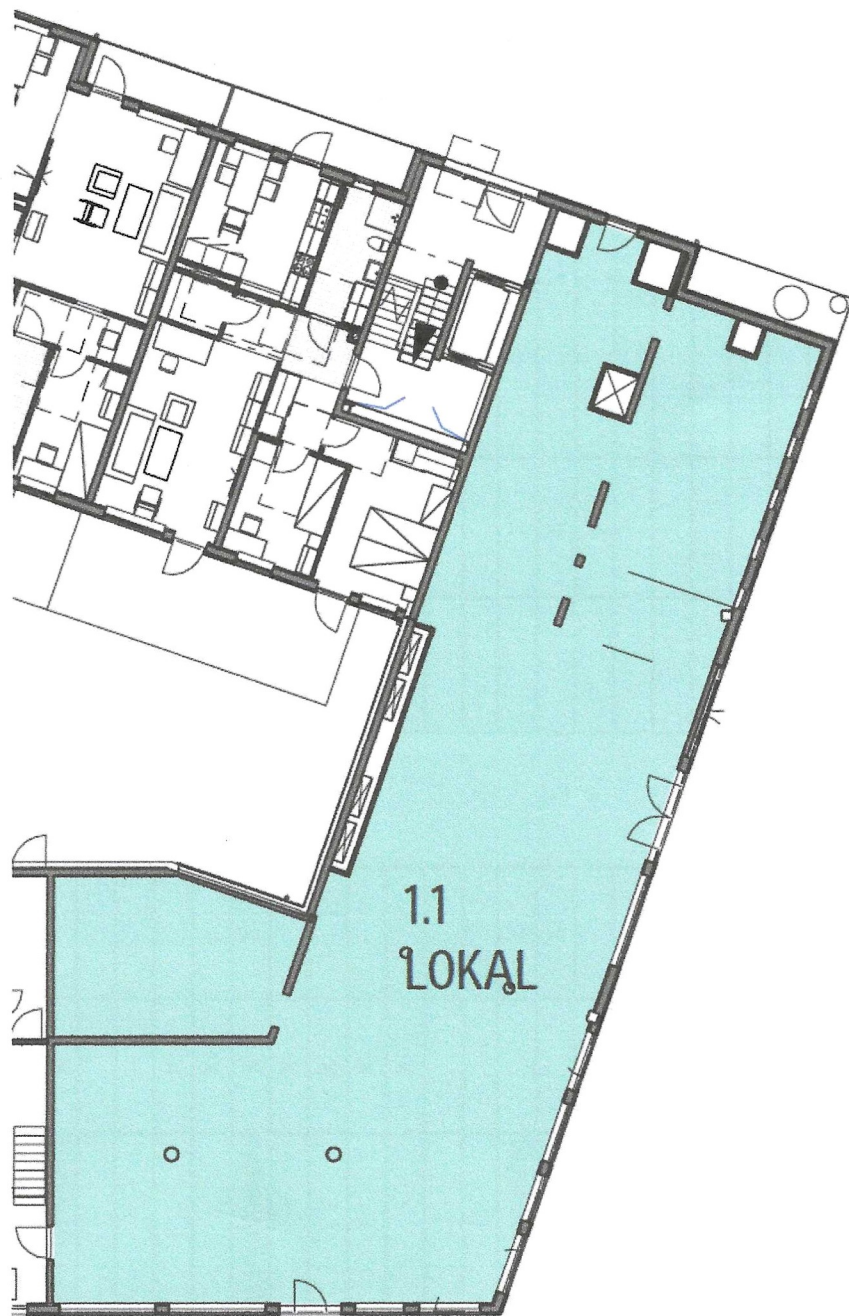
| Rubrik:                                    | hyresvärd | hyresgäst |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Klimatskärm och avskiljande väggar:</b> |           |           |
| Väggar, avskiljande mot annan hyresgäst    | X         |           |
| Väggar i lokalen                           | X         |           |
| Bjälklag råbetong                          | X         |           |
| Ljuddämpningsåtgärder                      | X         |           |
| <b>Installationer:</b>                     |           |           |
| Ventilationsanläggning                     | X         |           |
| Imkåpa                                     | X         |           |
| UV anläggning                              | X         |           |
| Ansulex                                    |           | X         |
| <b>ytskikt:</b>                            |           |           |
| golv                                       |           | X         |
| väggar                                     |           | X         |
| Innertak                                   |           | X         |
| <b>kyl och frysrum:</b>                    |           |           |
| Kylmaskin                                  |           | X         |
| inredning                                  |           | X         |
| <b>inredning:</b>                          |           |           |
| bar, paneler, lösa kylare,                 |           | X         |
| <b>Elanläggning:</b>                       |           |           |
| Elcentraler                                | X         |           |
| belysning grund/basbelysning               | X         |           |

bekostas/underhålls av

| hyresvärd | hyresgäst | Kommentar                                        |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------|
| X         |           |                                                  |
| X         |           | avser regelverk och skivor                       |
| X         |           | avser betong och armering, tätskikt              |
| X         |           | avser vibretech installationen.                  |
|           |           |                                                  |
|           |           |                                                  |
| X         |           |                                                  |
|           | X         | rengöring av swirlvar                            |
|           | X         | byte av UV lampor.                               |
|           | X         | avtal och skötsel samt uppdatering och justering |
|           |           |                                                  |
|           |           |                                                  |
|           | X         |                                                  |
|           | X         | Målning                                          |
|           | X         | rengöring                                        |
|           |           |                                                  |
|           |           |                                                  |
|           | X         | service och rapportering kylmedia                |
|           | X         |                                                  |
|           |           |                                                  |
|           |           |                                                  |
|           | X         |                                                  |
|           |           |                                                  |
|           |           |                                                  |
| X         |           | Endast behörig elektriker får utföra arbete      |
| X         |           | Grundbelysning tex byte ljuskälla                |

8/12/2021





**Lokal 1:1/ 990002**  
**Hamnhus 1**  
**Ångkvarnen 1**  
**Norrtälje**

8/21 kth CV

## Upphörande av hyreskontrakt

Undertecknade har denna dag ingått ett hyreskontrakt avseende lokal 990002/1:1 i fastigheten Ångkvarnen 1 i Norrtälje, gällande fr.o.m. 2026-06-01. Därmed upphör det tidigare hyreskontraktet för samma lokal, tecknat i januari 2019, per 2026-05-31.

Norrtälje 2025-09-05

Brf Hamnhus i Norrtälje

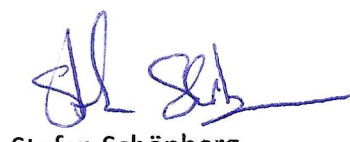


Kjell Hansson



Staffan Riben

Den Gyllene Råven AB



Stefan Schönberg