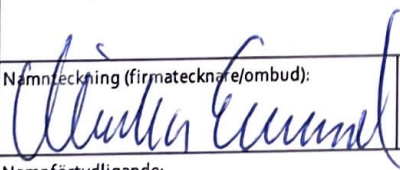
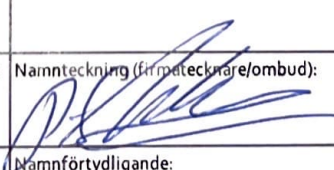


Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 09C03046013	Fastighetsbeteckning: Eternellen 46
Hyresvärd	Namn: AB Stångåstaden	Personnr/orgnr: 556041-6850
Hyresgäst	Namn: Peder Sterlinge	Personnr/orgnr: 530418-0390
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 174.000 kronor. ☒ 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 4), dvs. 30.450 kronor. Summa bashyra 204.450 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2013 . 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. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föränlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Linköping 2014-09-25 Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/teckning (firmatecknare/ombud): Ulrika Eckerud Namn/teckning (firmatecknare/ombud): Peder Sterlinge	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framtänkade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 09C03046013	Fastighetsbeteckning: Eternellen 46
Hyresvärd	Namn: AB Stångåstaden	Personnr/orgnr: 556041-6850
Hyresgäst	Namn: Peder Sterlinge	Personnr/orgnr: 530418-0390
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 <u>9,04</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>6.715</u> 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 tecknande _____ 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: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Linköping 2014- <u>09-25</u> Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Ulrika Eckerud	Ort/datum: Linköping 2014- <u>09-25</u> Hyresgästens namn: Peder Sterlinge Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Peder Sterlinge

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsslaget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skalet härtil (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL
FÖR LOKAL

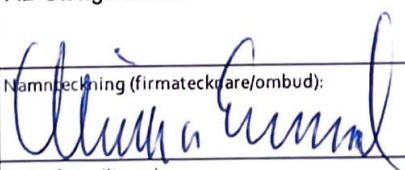
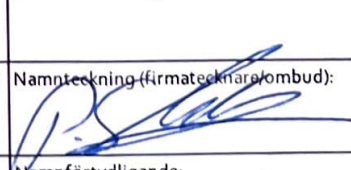
Sid 1 (1)

Bilaga nr: 4

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 09C03046013	Fastighetsbeteckning: Eternellen 46						
Hyresvärd	Namn: AB Stångåstaden	Personnr/orgnr: 556041-6850						
Hyresgäst	Namn: Peder Sterlinge	Personnr/orgnr: 530418-0390						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"><tr><td>☐ el kr per år _____</td><td>☒ va kr per år 13.050</td><td>☒ värme kr per år 17.400</td></tr><tr><td>☐ varmvatten kr per år _____</td><td>☐ kyla kr per år _____</td><td>☐ ventilation kr per år _____</td></tr></table> Summa årligt fast hyrestillägg: 30.450 kronor ☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 13.050	☒ värme kr per år 17.400	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☒ va kr per år 13.050	☒ värme kr per år 17.400						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"><tr><td>☐ el kr per år _____</td><td>☐ va kr per år _____</td><td>☐ värme kr per år _____</td></tr><tr><td>☐ varmvatten kr per år _____</td><td>☐ kyla kr per år _____</td><td>☐ ventilation kr per år _____</td></tr></table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____	☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____
☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____						
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum: Linköping 2014-09-25	Ort/datum: Linköping 2014-09-25						
	Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden	Hyresgästens namn: Peder Sterlinge						
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 						
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt						
	Namn/förtydligande: Ulrika Eckerud	Namn/förtydligande: Peder Sterlinge						

	Hyreskontrakt nr: 09C03046013	Fastighetsbeteckning: Eternellen 46	Personnr/orgnr: 556041-6850		
Värd	Namn: AB Stångåstaden		Personnr/orgnr: 530418-0390		
Gäst	Namn: Peder Sterlinge		Personnr/orgnr: 530418-0390		
	Restaurangens namn: Nangs Kitchen				
	Adress: Drottninggatan 46, 582 27 Linköping				
Underskrift	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.				
Utskrift	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.				
		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning	
Tak och fasader	☒	☐	☒	☐	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
Glaspartier, skyltitor	☒	☐	☐	☒	
Fönster	☒	☐	☒	☐	
Fasadskyltar	☐	☒	☐	☒	
Markiser	☐	☒	☐	☒	
Flaggstänger	☐	☐	☐	☐	ej aktuellt
Kyllda avfallsutrymmen	☐	☐	☐	☐	ej aktuellt
Övriga avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	
Kyllda kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	ej aktuellt
Övriga kärl för avfall	☐	☒	☐	☒	
Lastintag/-kaj	☒	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
Entrétytor	☒	☐	☐	☒	
Angöringsytor	☒	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
Uppvärmning	☐	☐	☐	☐	ej aktuell
Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
Värmepumpar	☒	☐	☒	☐	
Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan
Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 5

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	ej aktuell
	Mätare	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	
		☐	☐	
		☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐	☐	ej aktuell
	Sprinkleranläggning	☐	☐	ej aktuell
	Varmvattenberedare	☒	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☒	☐	
	Utslagsbackar	☒	☐	
	Fettavskiljare	☐	☒	Tömning av hg
	Avloppsanläggningar	☒	☐	Rengöring av hg
	Mätare	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	Rengöring av hg
		☐	☐	
EI	Mätare	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	Av hg inne i lokalen
		☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☒	Hg specifik
	Frånluftsventilation	☒	☐	ä allmän vent inst av hv
	Till- och frånluftsventilation	☒	☐	gå allmän vent inst av hv
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	ej aktuell
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	ej aktuell
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☒	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	Ej hg specifik
		☐	☐	
Imkanaler och rengöring	Filter och spjäll	☐	☒	
	Imkåpor	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☐	☒	
	Sotning	☐	☒	
	Till och frånluftsdon	☐	☒	avser rengöring o utbyte
		☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	
	Överfallslarm	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr: 5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
Lås, larm, övervakning forts.	Monitorer, övervakning	☐ ☒	☐ ☒	
	Lokala stöldlarm	☐ ☒	☐ ☒	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐ ☒	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Belysning	Fasadbelysning	☒ ☐	☒ ☐	
	Skyltbelysning	☐ ☒	☐ ☒	
	Belysningsarmaturer utomhus	☒ ☐	☒ ☐	Ej uteservering
	Fast allmän belysning inomhus	☒ ☐	☐ ☒	Av hv installerad
	Lös armatur, allmän belysning	☐ ☒	☐ ☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐ ☒	☐ ☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☒ ☐	☐ ☒	
	El-uttag	☒ ☐	☐ ☒	
	Nödljusanläggningar	☒ ☐	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
Hissar	Personhissar	☒ ☐	☒ ☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☒ ☐	☒ ☐	
	Gods-/varuhissar	☐ ☐	☐ ☐	ej aktuellt
	* korgar, dörrar, maskineri	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Tele- och data- kommunikation	Ledning för telefoni	☐ ☒	☐ ☒	
	Ledning för data	☐ ☒	☐ ☒	
	Ledning för bredband	☐ ☒	☐ ☒	
	Ledning för kabeltv	☐ ☒	☐ ☒	
	Anordningar för trådlös Tv	☐ ☒	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
RESTAURANGENS LOKALER				
Matsal	Golvbeläggning	☐ ☒	☐ ☒	
	Ytskikt	☐ ☒	☐ ☒	
	Väggar, dörrar	☐ ☒	☐ ☒	
	Undertak	☐ ☒	☐ ☒	
	Lös inredning, möbler	☐ ☒	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
Fast inredning	Hyllor	☐ ☒	☐ ☒	
	Förvaring	☐ ☒	☐ ☒	
	Barinredning	☐ ☒	☐ ☒	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	

Sign:  Sign: 

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

Bilaga nr: 5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

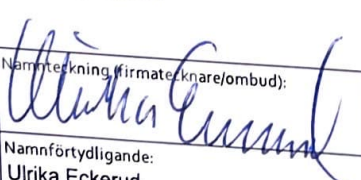
RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Restaurangkök	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☒	☐	☒	
	Salamander(ugn)	☐	☒	☐	☒	
	Diskrumsinredning	☐	☒	☐	☒	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☒	☐	☒	
	Grovdiskmaskin	☐	☒	☐	☒	
	Kyl- och frysum	☐	☒	☐	☒	
	Hyllställning	☐	☒	☐	☒	
	Rangerställ	☐	☒	☐	☒	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Sanitetsporslin	☒	☐	☐	☒	
	Duschar	☒	☐	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr:

5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvåldautomater, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☒	☐	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Underskrift	Ort/datum: Linköping 2014- 09-25	Ort/datum: Linköping 2014- 09-25			
Hyresvärdens namn: AB Stångåstaden		Hyresgästens namn: Peder Sterlinge				
Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 		Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 				
Namn/förtydligande: Ulrika Eckerud		Namn/förtydligande: Peder Sterlinge				

HYRESKONTRAKT Nr: 09C03046013
 HYRESVÄRD: AB Stångåstaden
 HYRESGÄST: Peder Sterlinge

1 SKICK, STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres i befintligt skick.

1.2 LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till **asiatisk restaurang**.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen enbart används för avsett ändamål.

Endast med hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen bedrivas annan verksamhet eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än som angivits ovan.

1.3 UNDERHÅLL

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, el, ventilation och sanitet.

Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, persienner och annan solavskärmning samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i lokalen. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat. Vidare ansvarar hyresgästen för underhåll och besiktning av portar, brandlarm och inbrottslarm.

Hyresgästen svarar för och bekostar renhållning och underhåll av brunnar i lokalen och avloppsledningar fram till fettavskiljare respektive fastighetens stamledningar.

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av imkanaler. I övrigt se bifogad gränsdragningslista, bilaga 5.

1.4 MILJÖ

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader mm som sker genom hyresgästens försorg samt lämna hyresvärden nödvändig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav, som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

Hyresgästen får inte inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning. Hyresgästen ansvarar för alla kostnader som kan uppstå för hyresvärden genom hyresgästens underlåtenhet att följa de krav som följer av Miljöbalkens bestämmelser eller detta avtal.

2 TILLÄGG TILL HYRA

2.1 UPPVÄRMNING

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala ersättning för lokalens uppvärmning med fn 17.400:- per år. Värme debiteras för 174 kvm. Värmekostnaden ökas enligt driftskostnadsklausul, bilaga 4.



2.2 EL

Hyresgästen skall teckna eget abonnemang.

För att möjliggöra en beräkning av fastighetens energibehov ger hyresgästen fullmakt till hyresvärden att hos nätagaren inhämta uppgifter avseende hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

2.3 VATTEN OCH AVLOPP

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala ersättning för lokalens vattenförbrukning med fn 13.050:-/år.

Vatten debiteras för 174 kvm. Vattenkostnaden ökas enligt driftskostnadsklausul, bilaga 4.

2.4 EMBALLAGE OCH SOPHÄMTNING

Emballage och sophämtning ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Sopkärl skall ställas upp på avsedd plats.

3 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1 TILLTRÄDESDAGEN

Hyresgästen hyr sedan tidigare lokalen i andra hand. Tillträde har således redan skett.

3.2 OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Om hyresgästen vill göra förändringar i lokalen under hyrestiden krävs att hyresvärden i förväg haft möjlighet att granska och skriftligen godkänna ritningar och den entreprenör som hyresgästen avser anlita. Lämnar hyresvärden sitt medgivande, är det likväl hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och föreskrifter. Hyresgästen skall i god tid före arbetet påbörjas informera hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom fastigheten om tidplanen för arbetena och omfattning av dessa.

Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen.

Hyresgästen skall svara för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen ansvarar för att nämnda åtgärder inte skadar byggnaden och skall svara för de ökade driftskostnader som kan uppkomma till följd av hyresgästens ombyggnad.

För det fall nämnda arbeten påverkar lokalens planlösning och/eller fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för kostnader för ändringar i fastighetens relationshandlingar. Det åligger hyresgästen att påkalla slutbesiktning när ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen som utförts av hyresgästen är färdigställda. Hyresgästen ansvarar för att godkänd slutbesiktning erhålls samt att besiktningsmannen i förväg godkänts av hyresvärden. Till slutbesiktningen skall hyresvärden kallas. Hyresgästen ska se till att hyresvärden erhåller protokoll från godkänd slutbesiktning.

3.3 BRANDSKYDD

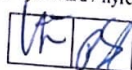
Enligt lagen om skydd mot olyckor gäller följande:

En ägare av byggnad är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller anläggningen. Hyresgästen är skyldig att lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin redovisningsskyldighet.

Hyresvärd och hyresgäst ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet enligt lagen.

Vid ombyggnad eller ändringar i lokalen som medför att brandskyddet påverkas ska hyresgästen skriftligt informera hyresvärden för att denne, på hyresgästens bekostnad, ska ha möjlighet att revidera fastighetens branddokumentation.

Hyresgästen ansvarar för underhåll av lokalens utrymningsvägar, uppskyllning och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekten inte bryts. Hyresgästen ansvarar för i lokalen befintliga handbrandsläckare. Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, ansvarar för att brandtätning utförs. Hyresgästen skall alltid ha myndighetstillstånd för att få hantera eventuella brandfarliga varor i verksamheten.



ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

3.4 Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten, upplåta hela lokalen i andra hand eller låta annan bedriva verksamhet i lokalen, utan hyresvärdens skriftliga medgivande eller efter tillstånd av hyresnämnden. Om tillstånd lämnas skall särskilt tillägg till hyresavtalet upprättas innefattande villkor bl a att hyresgästen ansöker om frivillig momsregistrering för andrahandsupplåtelse.

3.5 ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalen tillhörande fönster, dörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabol, antenner och dylikt. Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar hyresgästen för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästens personal, någon som gästar honom, kunder, annan som han inrymt i lokalen, den som för hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

3.6 GEMENSAMMA UTRYMMEN MM

För användandet av de gemensamma utrymmena gäller följande villkor: Lossningsutrymmen på gården skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats. Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras inom de gemensamma ytorna.

3.7 PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till lokalen av vad skäl det vara må.

3.8 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

När hyresförhållandet upphör ska hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör fastigheten även om dessa anskaffats av hyresgästen. Har nycklar förkommit och detta medför att fastighetens skalskydd måste bytas ut är hyresgästen skadeståndsskyldig för kostnaden för utbytet av fastighetens skalskydd. Hyresgästen ska på egen bekostnad ta med egendom och installationer som tillhör honom. Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommit, återställa lokalen i av hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen ska även reparera eventuellt uppkommen skada på byggnaden som hyresvärden inte skäligen bör tåla. I annat fall har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad låta städa och återställa lokalen i av hyresvärden godtagbart skick.

3.9 SIDOAVTAL

Upphör detta hyreskontrakt att gälla och finns förutom hyreskontraktet ett annat avtal mellan parterna som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lokalen och som är av mindre betydelse i jämförelse med denna, tex skyltplatsavtal, garage, avtal för bilplats mm. upphör det avtalet samtidigt att gälla.

3.10 REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

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

3.11 ÄNDRING AV AVTALSVILLKOR

Alla ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt skall vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

3.12 ÖVRIGT

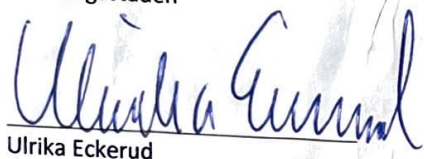
Hyresgästen planerar för att fr o m 2015-01-01 överlåta avtalet till ett delägt AB med org nr 556906-5799, Nangs Kitchen AB. Sedvanlig ansökan om överlåtelse skall i samband med det ske.

3.13 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta kontrakt skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

1. Särskilda bestämmelser Bilaga 6(Denna bilaga)
2. Huvudkontrakt (SFFs formulär nr 84)
3. Bilaga [1] (Ritningar)
4. Bilaga [7] Gränsdragningslista brand)

Linköping 2014-09-25
AB Stångåstaden


Ulrika Eckerud

Linköping 2014-09-25
Peder Sterlinge


Peder Sterlinge