FASTIGHETSÄGARNA

# TILLÄGG

0 Fritextbilaga till hyreskontrakt



Bilaga nr: 1

**Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Avser** | Hyreskontrakt nr: 42901 0102 01 | Fastighetsbeteckning: Banslätt 1 | |
| **Hyresvärd** | Namn: Russeliana AB | | Personnr/Orgnr: 556686-3733 |
| **Hyresgäst(er)** | Namn: U-Chain AB | | Personnr/Orgnr: 556818-5283 |
| | Namn: | | Personnr/Orgnr: |

**Tillägg**

Godkännande av överlåtelse av hyresavtal 42901 0102 01

Ovanstående hyresavtal överlåtes från och med 2013-12-01.

Nytt kontraktsnr efter överlåtelse: 42901 0102 01Ö.

Frånträdande hyresgäst: U-Chain AB, 556818-5283.
Tillträdande hyresgäst: Restaurang Skoog i Tullinge AB, 556942-5043.

Undertecknade parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Hyran för perioden 2013-12-01–2013-12-31 regleras mellan frånträdande och tillträdande hyresgäst.
Tillträdande hyresgäst kommer att aviseras från 2014-01-01(förskottshyra med förfallodag 2013-12-31)

Villkor för detta avtals giltighet är att tillträdande hyresgäst inbetalar en kvartalshyra 79.510kr inkl. moms, i förskott (dvs förfallodag 2013-12-31) till Russeliana AB, bg 5807-3099 med märkning 42901 0102 01Ö. Denna förskottsinbetalning skall kvarstå så länge hyresförhållandet består, ingen ränta utgår.

Frånträdande hyresgäst
Stockholm 2013- 11. 28
Yu Tenj zhanj

Tillträdande hyresgäst
Stockholm 2013- 11-28
Han Ling

Hyresvärd
Stockholm 2013 - 11-28
Lisa Holmquist
Lisa Holmquist

I övrigt gäller hyresavtalet med bilagor på oförändrade villkor.

Bilagor:
Hyresavtal

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Underskrift** | Ort/datum: Stockholm 28/11-13 | | Ort/datum: Stockholm 2013-11-28 | |
| | Hyresvärdens namn: Russeliana AB | | Hyresgästens namn: U-Chain AB | |
| | Namnteckning(firmatecknare/ombud): Lisa Holmquist | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud): Yu Tenj zhanj | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt |
| | Namnförtydligande: Lisa Holmquist | | Namnförtydligande: Yu Tenj zhanj | |

FASTIGHETSÄGARNA

# HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 42901 0102 01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

| | | |
|---|---|---|
| **Hyresvärd** | Namn: Russeliana AB | Personnr/orgnr: 556686-3733 |
| **Hyresgäst** | Namn: U-Chain AB | Personnr/orgnr: 556818-5283 |
| | Aviseringsadress: Grönfinksvägen 8, 186 47 VALLENTUNA | |
| **Lokalens adress m.m** | Kommun: Botkyrka | Fastighetsbeteckning: Banslätt 1 |
| | Gata: Römossevägen 25 | Trappor/hus: / Lokalens nr: |
| **Lokalens användning** | Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Restaurang | |
| | ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. | Bilaga: |
| **Lokalens skick** | Lokalen hyrs ut i befintligt skick. | |
| | ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. | Bilaga: |

**Lokalens storlek och omfattning**

| Areatyp | Plan | ca m² | Areatyp | Plan | ca m² |
|---|---|---|---|---|---|
| | nb | 338 | | | |
| | | | | | |

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☒ Tillfart för bil för i- och urlastning | ☐ Plats för skylt | ☐ Plats för skyltskåp/ automat | ☐ Parkeringsplats(er) för ____ bil(ar) | ☐ Garageplats(er) för ____ bil(ar) | ☐ ____ |

| | | |
|---|---|---|
| **Hyrestid** | Från och med den: 2013-07-01 | Till och med den: 2016-06-30 |
| **Uppsägningstid/ Förlängningstid** | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. | |
| | I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ ____ månader | |
| **Hyra** | Kronor 228 600 per år exklusive nedan markerade tillägg | |
| **Indexklausul** | ☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. | Bilaga: 2 |
| **Fastighetsskatt** | ☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. / ☒ Fastighetsskatt ingår i hyran. | Bilaga: |

**Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer
☐ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| El | ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. | ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | ☐ Ingår i hyran. | Bilaga: |
| va | ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. | ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | ☒ Ingår i hyran. | Bilaga: |
| Värme | ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. | ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | ☒ Ingår i hyran. | Bilaga: |
| Varmvatten | ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. | ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | ☒ Ingår i hyran. | Bilaga: |
| Kyla | ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. | ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | ☐ Ingår i hyran. | Bilaga: |
| Ventilation | | ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. | ☐ Ingår i hyran. | Bilaga: |

| | |
|---|---|
| **Mätare** | Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen |

FASTIGHETSÄGARNA

# HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 42901 0102 01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

**Avfallshantering**

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

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

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

☐ Annan reglering enligt bilaga — Bilaga:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Trappstädning** | ☐ ingår i hyran | ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen | ☐ annan reglering enligt bilaga | Bilaga: |
| **Snöröjning och sandning** | ☒ ingår i hyran | ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen | ☐ annan reglering enligt bilaga | Bilaga: |

**Oförutsedda kostnader**

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av
a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet
ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska anses vara 3,8 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.
Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna.
Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

**Mervärdesskatt (moms)**

**Hyresgästens momsplikt**

☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

**Hyresvärdens momsplikt**

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.
☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul. — Bilaga:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Hyrans betalning** | Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på | PlusGiro nr: | BankGiro nr: 5807-3099 |

**Ränta, betalningspåminnelse**

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Miljöpåverkan**

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

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

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

**Byggvarudeklarationer**

Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

**Revisionsbesiktningar**

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

**Tillgänglighet till vissa utrymmen**

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

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

| | | |
|---|---|---|
| **PBL-avgifter** | Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp. | |
| **Brandskydd** | ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. | Bilaga: 4 |
| **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. | |
| **Inredning** | Lokalen uthyrs<br>☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☒ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga | Bilaga: 3 |
| **Underhåll** | ☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning<br>Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga | Bilaga: |
| | ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.<br>Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga | Bilaga: 3 |
| | ☐ 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. | |
| **Skötsel, drift och ändringsarbeten** | Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.<br>☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen | Bilaga: |
| | Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation.<br>Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls. | |
| **Ledningar för telefoni och datakommunikation** | ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen<br>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.<br>☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. | Bilaga: |
| **Skyltar, markiser m.m.** | Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.<br>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.<br>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 ifrågavarande väggar.<br>☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. | Bilaga: |
| **Försäkringar** | Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man. | |
| **Yttre åverkan** | ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen<br>ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder. | |
| **Låsanordningar** | ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen<br>ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring. | |
| **Nedsättning av hyra**<br>**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.<br>☒ 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.<br>☐ 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: |

FASTIGHETSÄGARNA

# HYRESKONTRAKT
## FÖR LOKAL

Nr: 42901 0102 01

**Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.** **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

| | | |
|---|---|---|
| **Återställande vid avflyttning** | Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.<br>☐ 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 överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande. | |
| **Force majeure** | Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse. | |
| **Säkerhet** | Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom<br>☐ 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. | |
| **Person-uppgiftslagen** | ☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) | Bilaga: |
| **Särskilda bestämmelser** | Ritning | Bilaga: 1 |
| | Indexklausul | Bilaga: 2 |
| | Särskilda bestämmelser | Bilaga: 3 |
| | Särskilda bestämmelser SBA | Bilaga: 4 |
| | | Bilaga: |
| | | Bilaga: |
| | | Bilaga: |

**Underskrift**

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ort/datum: Stockholm 7/6-13 | | Ort/datum: 2013. 06. 04 | |
| Hyresvärdens namn: Russeliana AB | | Hyresgästens namn: U-Chain AB | |
| Namnteckning(firmatecknare/ombud): Lisa Holmquist | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud): Yu Feng Zhang | ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt |
| Namnförtydligande: Lisa Holmquist | | Namnförtydligande: Yu Feng Zhang | |

**Överlåtelse**

Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m. den _____.

**Underskrift**

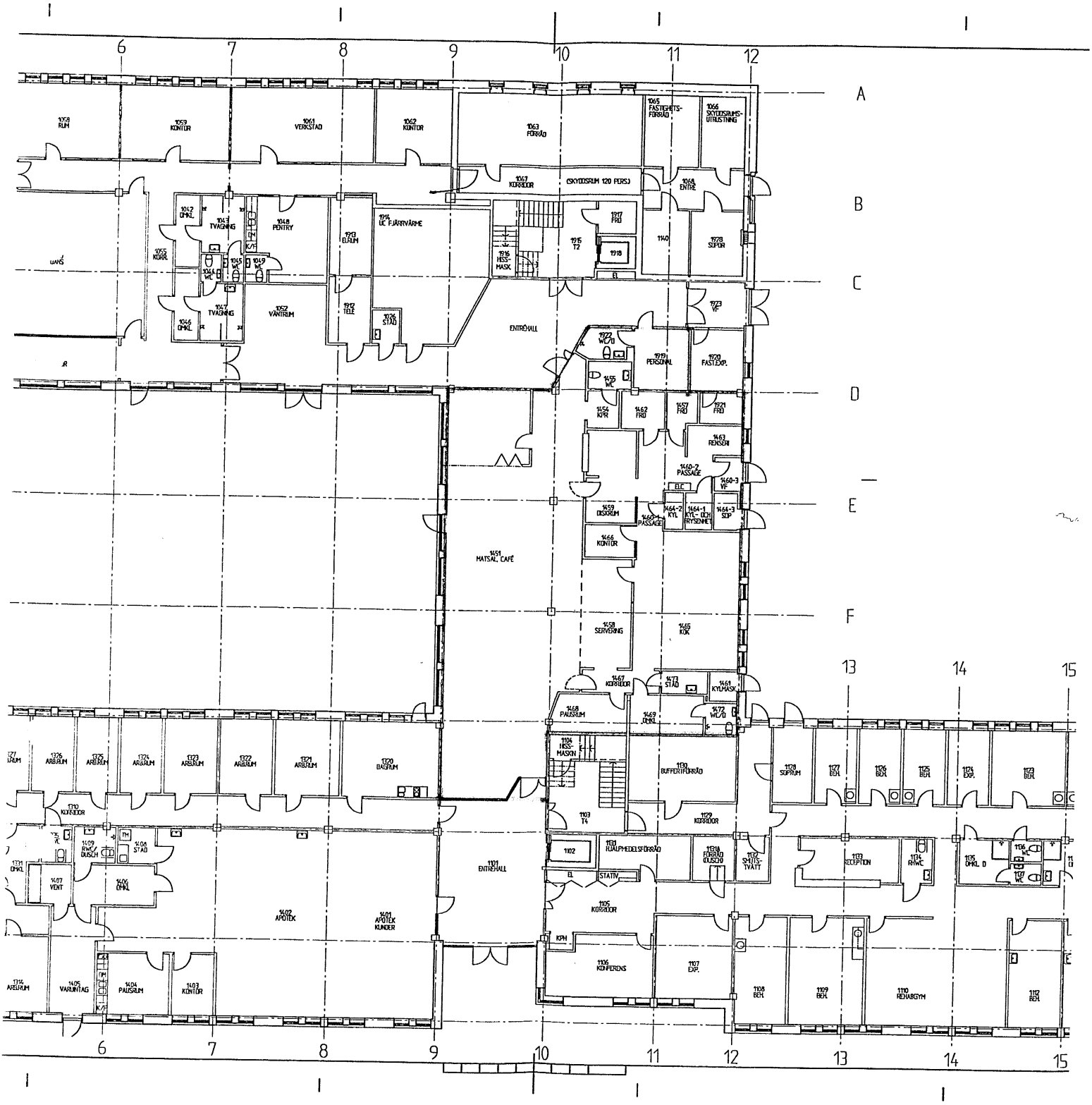
| | | | |
|---|---|---|---|
| Frånträdande hyresgäst (namn): | | Tillträdande hyresgäst (namn): | Personnr/orgnr |
| Namnteckning (frånträdande hyresgäst): | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt | Namnteckning (tillträdande hyresgäst): | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt |
| Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): | | Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): | |

**Hyresvärdens godkännande**

| | | |
|---|---|---|
| Hyresvärden godkänner överlåtelsen<br>Ort/datum: | Namnteckning (firmatecknare/ombud): | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt |
| Hyresvärdens namn: | Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): | |

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.

Bilaga 1




Yutenj

FASTIGHETSÄGARNA

# INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL



Bilaga nr: 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Avser | Hyreskontrakt nr: 42901 0102 01 | Fastighetsbeteckning: Banslätt 1 | |
| Hyresvärd | Namn: Russeliana AB | | Personnr/orgnr: 556686-3733 |
| Hyresgäst | Namn: U-Chain AB | | Personnr/orgnr: 556818-5283 |

**Klausul**

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 228 600 ska 100 %

eller 228 600 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 hyresavtalet 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 2002 .

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.

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: Stockholm 9/6 13 | | Ort/datum: Jolz 06 04 | |
| Hyresvärd: Russeliana AB | | Hyresgäst: U-Chain AB | |
| Namnteckning(firmatecknare/ombud): Lisa Holmqvist | ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt | Namnteckning(firmatecknare/ombud): Yu Feng Zhang | ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt |
| Namnförtydligande: Lisa Holmqvist | | Namnförtydligande: Yu Feng Zhang | |

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

# Anvisningar till Indexklausul för lokal

## Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/$m^2$ och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

## 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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

## Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, somär 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr ochutgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Yufeng

# Särskilda bestämmelser
# - Standardavtal lokal -

Bilaga nr 3

| Avser | Hyreskontrakt nr | i fastigheten |
|---|---|---|
| | 42901 0102 01 | Banslätt 1 |
| Hyresvärd | | Personnr/orgnr |
| | Russeliana AB | 556686-3733 |
| Hyresgast | | Personnr/orgnr |
| | U-Chain AB | 556818-5283 |

Tillägg

## 1. Allmänt

Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Sveriges fastighetsägarförbund, formulär 12B.2 (4 sid), ("Formuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde.

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen". När avtal 42901 0102 01 börjar gälla upphör avtal 42901 0102 00ÖÖ.

## 2. Lokalens skick

Lokalen uthyrs i befintligt och av hyresgästen godkänt skick. Ev. förändringar av lokalen och utrustning skall godkännas av hyresvärden. Utbyt utrustning tillfaller hyresvärden vid avflyttning.

## 3. Media och avfallshantering

Hyresgästen har eget el-abonnemang.

Ventilation/kyla tillhandahålls genom befintlig anläggning under normal arbetstid (kl 07.00 – 19.00) med undantag för reparations- och servicearbeten. Hyresvärden garanterar ej viss temperatur i lokalen.

## 4. Mervärdesskatt (moms) m m

I de fall hyresvärden är, eller blir, skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på gällande hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyresavtalet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden på grund av hyresgästens agerande eller försummelse – såsom förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms eller på annat sätt går förlustig avdragsrätt för moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan.

Hyresgästen skall även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av hyresgästens agerande eller försummelse.

## 5. Ansvar för underhåll m m

Under hyresförhållandet svarar hyresvärden för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för drift och underhåll av fastighetens grundinstallationer, såsom avseende värme, ventilation och avlopp. Hyresgästen svarar för och bekostar

4/ YuFeg

erforderligt inre underhåll och drift av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte. Ansvaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar. Hyresgästen skall till hyresvärden översända kopior på godkända protokoll och liknande från lagstadgade besiktningar som hyresgästen ansvarar för.
Underhållsskyldigheten omfattar samtliga köksmaskiner och köksutrustning. Hyresgästen ansvarar för underhåll och ev utbyte av restaurangens kylmaskiner. Hyresgästen erhåller för detta ansvar en hyresreduktion på 6.700:-/år.

## 6. Miljöpåverkan

Hyresgästen skall som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

Hyresgästen är skyldig att informera hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot hyresvärden och har att fullt ut ersätta dennes skada. Hyresgästen har att i alla avseenden uppfylla skyldigheter, åligganden m m i enlighet med från tid till annan gällande lagar, förordningar, föreskrifter eller dylikt och åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelande av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Hyresgästens ansvar enligt denna bestämmelse omfattar även all verksamhet som bedrivs i Lokalen, oavsett om det är hyresgästen själv som bedriver verksamheten.

Om så krävs skall Hyresgästen på begäran av hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys skall utföras av utav hyresvärden godkänt företag.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

Hyresgästens skyldigheter enligt denna punkt att svara för miljömässiga konsekvenser av sin verksamhet, inte orsaka hyresvärden skada, tillhandahålla skriftlig riskanalys avseende miljöpåverkan samt efterleva beslut och författningar är av synnerlig vikt för hyresvärden. Parterna är överens om att var och en av dessa skyldigheter är att anse som sådana avtalsvillkor vars åsidosättande enligt 12 kap 42 § första stycket 8 punkten jordabalken medför att hyresrätten till Lokalen är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp Hyresavtalet till omedelbart upphörande.

## 7. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller, utöver sådana krav som hyresvärden vid varje särskilt fall kan komma att uppställa, de bestämmelser som anges i särskild av hyresvärden tillhandahållen tillståndsblankett.

## 8. Olycksskydd m m

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen skall även till hyresvärden översända kopior på godkända protokoll och liknande från besiktningar. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

## 9. Avfallshantering

Hyresgästen har eget kylt soprum och dess abonnemang. Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakas olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen har att tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av sophanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

## 10. Skyltar m m

Hyresgästen äger först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

## 11. Ansvar för skador m m

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada såvida inte skadan orsakats av hyresvärden. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man. Hyresgästen ansvarar även för all

4 YuTeng

egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen.

**12. Ansvar för åtaganden m m**

Utöver vad som i övrigt anges i Hyresavtalet gäller att om hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt detta Hyresavtal och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

**13. Lås och larm m m**

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen skall iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

**14. Återställande vid avflyttning m m**

Vid avflyttning skall lokalerna och dess utrustning lämnas i fungerande och i övrigt godtagbart skick. Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen skall om inte annat överenskoms medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyltar m m, se ovan punkten 10. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

**15. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet**

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

4/ Yu Ferj

### 16. Pantsättning och inskrivning

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

### 17. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

---

| | | |
|---|---|---|
| Underskrift | Ort / Datum<br>Stockholm 4/6 13 | Ort / Datum<br>2013. 6. 4. |
| | Hyresvärd<br>Russeliana AB<br>Lisa Holmquist | Hyresgäst<br>Yu Feng zhang |

# Gränsdragningslista
## - systematiskt brandskyddsarbete -

Enligt lagen om Skydd mot olyckor skall gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. I bilaga "Gränsdragningslista" till hyresavtalet framgår vem av hyresvärd och hyresgäst som äger, respektive ansvarar för drift, underhåll och utbyte av utrustning och inventarier i lokalen, däribland utrymningsskyltar, släckutrustning, samt brand- och utrymningslarm. Denna bilaga klargör principen för vem som ansvarar för tillsynen av utrustningen nedan samt upprättandet av brandskyddsdokumentation. Hyresgäst ansvarar utöver nedanstående gränsdragning för att EJ ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Hindrande eller skräp borttages genom fastighetsägarens försorg på hyresgästens bekostnad. Hinder vilka bedöms påverka säkerheten beivras.

Förklaringar HG - Hyresgäst
HV - Hyresvärd
Tillsyn - Regelbunden kontroll av funktion alt abonnemang
Upprätta - Första införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdokumentationen)

Den som ansvarar för ett moment enligt ovan, bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

| **Tillsynsobjekt** | **Tillsyn** | **Upprätta** |
|---|---|---|
| **Utrymningsskyltar** | | |
| Utrymningsskyltar i lokalen | HG | HG |
| Utrymningsskyltar i lokal, men närmast utrymningsdörr/fönster | HG | HG |
| Utrymningsskyltar i gemensamma ytor och utrymningsvägar | HV | HV |
| | | |
| **Släckutrustning** | | |
| Handbrandsläckare i lokalen | HG | HG |
| Handbrandsläckare i gemensamma ytor och utrymningsvägar | HV | HV |
| Brandpost i lokalen | HG | HV |
| Brandpost i gemensamma ytor | HV | HV |
| | | |
| **Utrymningsvägar** | | |
| Dörr till utrymningsväg från lokal, inkl beslag | HG | HV |
| Dörr inom lokal | HG | - |
| Dörr i utrymningsväg och i gemensamma ytor | HV | HV |
| Fönster som används som utrymningsväg från lokalen | HG | HV |
| Bortstädning av hindrande föremål i och till utrymningsväg i lokal | HG | - |
| Bortstädning av hindrande föremål i gemensam utrymningsväg | HG | - |
| | | |
| **Brandskyddsdokumentation** | | |
| Upprättande av brandskyddsdokumentation för verksamheten | HG | HG |
| Upprättande av brandskyddsdokumentation för fastigheten | HV | HV |
| Upprättande av utrymningsplaner inom lokalen | HG | HG |
| Upprättande av utrymningsplaner i gemensamma ytor och utrymningsvägar | HV | HV |
| | | |
| **Brand- och utrymningslarm mm** | | |
| Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav | HG | HG |
| Utrymningslarm som är myndighetskrav för fastigheten | HV | HV |
| Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav | HG | HG |