

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR**

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 4

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☒	☐	☒	☐	
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	
	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☒	☐	☐	☒	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Fettavskiljare	☒	☐	☒	☐	Gemensam
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	
	Frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsventilation	☐	☒	☐	☒	
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☒	☐	☒	☐	Avser gemensamt utrymme
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	☐	☒	☐	☒	
	Imkåpor	☐	☒	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☐	☒	☐	☒	
	Sotning	☒	☐	☐	☒	Bekostas av Hyresgäst
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	Om det finns
	Överfallslarm	☐	☒	☐	☒	Om det finns
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	Om det finns

[Signature]

RA

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
 FÖR RESTAURANGLOKAL
 FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
 UNDERHÅLLSANSVAR**

Sid 3 (5)

Bilaga nr: 4

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	☒	☐	☒	☐	
	Fast allmän belysning inomhus	☐	☒	☐	☒	
	Lös armatur, allmän belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☒	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☒	☐	☐	☒	
	El-uttag	☒	☐	☐	☒	
	Nödljusanläggningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar	Personhissar	☐	☐	☐	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
	* 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	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
 FÖR RESTAURANGLOKAL
 FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
 UNDERHÅLLSANSVAR**

Sid 4 (5)

Bilaga nr: 4

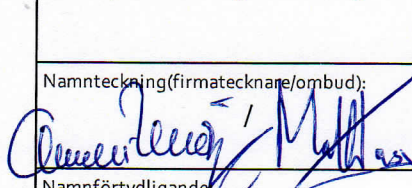
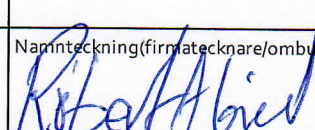
RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Restaurangkök	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt	☐	☒	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☐	☒	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☒	☐	☒	
	Salamander(ugn)	☐	☒	☐	☒	
	Diskrumsinredning	☐	☒	☐	☒	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☒	☐	☒	
	Grovdiskmaskin	☐	☒	☐	☒	
	Kyl- och frysrum	☐	☒	☐	☒	
	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.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Vätrum	Golvbeläggning	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☐	☒	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Sanitetsporlin	☒	☐	☐	☒	
	Duschar	☒	☐	☐	☐	

Sign



Sign

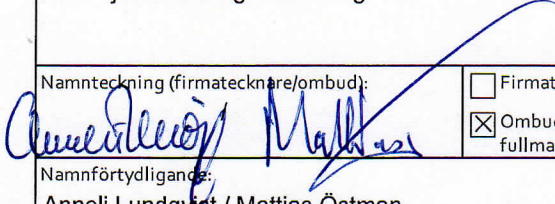
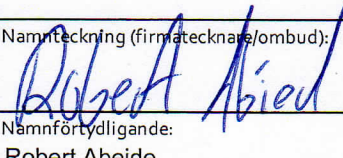


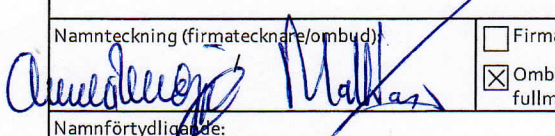
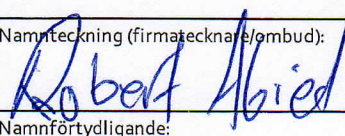
RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvåläutomater, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01		Ort/datum: Stockholm 2015-06-01		
Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag		Hyresgästens namn: Gambas på Skåningen AB				
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman		Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Robert Abeide		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

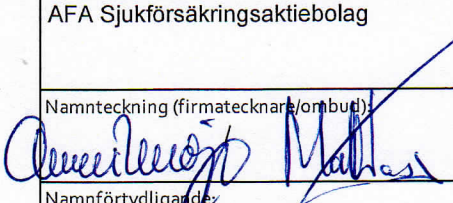
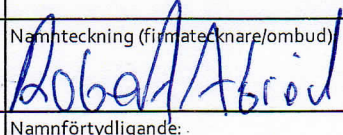
Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

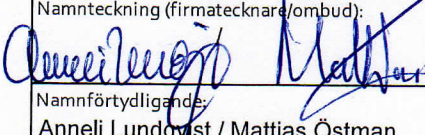
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29012	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1						
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Personnr/orgnr: 502033-0642						
Hyresgäst	Namn: Gambas på Skåningen AB	Personnr/orgnr: 559003-1398						
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. 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 fast hyrestillägg: <u>9.100</u> kronor ☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ 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 _____						
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. 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. Hyresvärdens 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 hyresvärdens, 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: Stockholm 2015-06-01	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01						
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Hyresgästens namn: Gambas på Skåningen AB						
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Robert Abeide						
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt						

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29012	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Personnr/orgnr: 502033-0642
Hyresgäst	Namn: Gambas på Skåningen AB	Personnr/orgnr: 559003-1398
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Hyresgästens namn: Gambas på Skåningen AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	Namnförtydligande: Robert Abeide

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29012	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:	
	Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet
		Ansvarig
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HG
	Brandgasventilation	Inom fastighet
		HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet
		HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet
		HV
	Stigarledningar	Inom fastighet
		HV
	Brandskydd av bärande stomme	
		HV
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet
		HV
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet
		HV HG
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder	
	Övningar	Utrymning fastighet
	Instruktioner och rutiner	
		HG
	Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan
		HG
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Hyresgästens namn: Gambas på Skåningen AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	Namnförtydligande: Robert Abeide

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29012	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Personnr/orgnr: 502033-0642
Hyresgäst	Namn: Gambas på Skåningen AB	Personnr/orgnr: 559003-1398
Klausul	Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning. Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.	
Särskilda bestämmelser	Miljökonsekvensbeskrivning behövs ej upprättas för detta hyresobjekt så länge verksamheten bedrivs i enlighet med hyreskontraktet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01	Ort/datum: Stockholm 2015-06-01
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Hyresgästens namn: Gambas på Skåningen AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Robert Abeide
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Bilaga 9 (särskilda bestämmelser) till hyresavtal 0700-29012 i fastigheten Sockerbetan 1, Stockholms Stad mellan parterna AFA Sjukförsäkringsaktiebolag AB, nedan kallad Hyresvärd och Gambas på Skåningen AB, nedan kallad Hyresgäst.

9.1 Inre underhåll

Framgår av gränsdragningslista bilaga 4 detta hyreskontrakt.

9.2 Elektricitet

- 1) Hyresvärden åtar sig att leverera (hushålls)el till lägenheten/lokalen i erforderlig omfattning.
- 2) Hyresgästen skall till Hyresvärden erlægga ersättning för faktisk förbrukad elektricitet enligt separat mätare
- 3) Hyresgästen skall till Hyresvärden dessutom erlægga även ytterligare avgifter som Fortum distribution (eller annan nätagare) vid varje tillfälle tar ut av sina abonnenter av ifrågavarande slag.
- 4) De ersättningar som utgår enligt punkt 2 och 3 skall uppgå till de belopp som el-leverantören vid varje tillfälle tillämpar gentemot abonnenter av ifrågavarande slag.
- 5) Avgifterna enligt punkt 2 och 3 skall erläggas i efterskott, efter avisering av Hyresvärden. Avläsning av förbrukning sker varje månad.

9.3 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta lokalen i andra hand endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande vilket inte oskäligen får förvägras. För det fall Hyresvärden lämnar Hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen i andra hand ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

9.4 Ombyggnationer under hyrestiden

Hyresgästen ska inför förändringar i lokalen inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande. I samband med förändringar svarar hyresgästen för att inhämta de tillstånd från myndigheter som kan komma att krävas. Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen. I det fall nämnda arbeten påverkar fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa.

9.5 Åtgärder vid avflyttning

Hyresgästen ska vid avflyttning återställa lokalen i godtagbart skick. Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör honom. Hyresgästen ska även reparera i lokalen eventuell uppkommen skada, som Hyresvärden inte skäligen bör tåla.

Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar tillhörande fastigheten.

RA

9.6 Ansvar för skador på fastigheten

Hyresgästen svarar 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 dock Hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk, dock till ett belopp om högst 5 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Vidare förbinder sig Hyresgästen att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring under hela hyresförhållandet som inkluderar skada på hyrd lokal samt för sådan skada som hyresgästen orsakar tredje man. Hyresgästen skall vidare teckna och vidmakthålla egendoms- och avbrottsförsäkring under hela hyresförhållandet.

9.7 Skyltar

Om fasadskylt finns eller skall monteras ansvarar Hyresgästen för att allt arbete avseende montering, demontering och underhåll av skylt utförs fackmannamässigt.

Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som Hyresgästens skylt kan komma att orsaka Hyresvärden och tredje man. Om Hyresvärden blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom eller ersättningsskyldig mot det allmänna till följd av Hyresgästens skylt, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden fullt skadeslös.

9.8 Enkelt avhjälpna hinder

Det tydliggörs att vid myndighetskrav beroende på Hyresgästens verksamhet angående åtgärdande av enkelt avhjälpna hinder enligt 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL, plan- och bygglagen eller andra av myndighet utfärdade liknande tillgänglighetskrav åvilar dessa eventuella kostnader för dessa åtgärder i sin helhet Hyresgästen. Detta gäller även om åtgärder krävs utanför den förhyrda lokalen.

9.9 Säkerhet i form av deposition och pantsättning av penningmedel

Hyresgästen inkommer senast 2015-04-30 med en deposition och pantsättning av penningmedel om 160.000 kr (etthundrasextiotusen tusen kronor). Depositionen och pantsättningen skall gälla till och med hyresförhållandets upphörandetidpunkt.

Inkommer ej Hyresgäst med överenskommen deposition och pantsättning äger Hyresvärden ensidig rätt att omedelbart häva detta hyreskontrakt och kräva skadestånd av Hyresgäst. Avtal om deposition och pantsättning av penningmedel framgår av bilaga 10 detta hyreskontrakt.

RA 

9.10 Mervärdesskatt

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser, skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom Hyresgästens agerande. Hyresgästen skall också ersätta Hyresvärden för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

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.

I det fall lokalen helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.

9.11 Verksamhetsbeskrivning

Hyresgästen och Hyresvärden har enats om följande verksamhetsbeskrivning:

Försäljning av hamburgare med tillbehör samt dryck. Restaurangen kommer inneha alkoholtillstånd. Restaurangen skall drivas under varumärket El Classico.

Öppetider är vardagar 08.00-23.00 samt fredagar och helger 12.00-01.00.

Önskar Hyresgästen förändra överenskommen verksamhet skall särskild skriftlig överenskommelse träffas härom.

Hyresgästen är väl medveten om att det är av synnerlig vikt att Hyresgästen bedriver sin verksamhet enligt avtalad verksamhetsbeskrivning.

9.12 Drifttider

Hyresgästen äger rätt att ha öppetider vardagar 08.00-23.00 samt fredagar och helger 12.00-01.00. Öppetiderna gäller under förutsättning att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och vidmakthålls.

RA 

9.10 Mervärdesskatt

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser, skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom Hyresgästens agerande. Hyresgästen skall också ersätta Hyresvärden för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

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 jämningskyldig 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.

I det fall lokalen helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.

9.11 Verksamhetsbeskrivning

Hyresgästen och Hyresvärden har enats om följande verksamhetsbeskrivning:
Försäljning av hamburgare med tillbehör samt dryck. Restaurangen kommer inneha alkoholtillstånd. Restaurangen skall drivas under varumärket El Classico.
Öppetider är vardagar 08.00-23.00 samt fredagar och helger 12.00-01.00.

Önskar Hyresgästen förändra överenskommen verksamhet skall särskild skriftlig överenskommelse träffas härom.

Hyresgästen är väl medveten om att det är av synnerlig vikt att Hyresgästen bedriver sin verksamhet enligt avtalad verksamhetsbeskrivning.

9.12 Drifttider

Hyresgästen äger rätt att ha öppetider vardagar 08.00-23.00 samt fredagar och helger 12.00-01.00. Öppetiderna gäller under förutsättning att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och vidmakthålls.

RA 

Hyresvärdens anpassar drift av ventilation och andra eventuellt förekommande installationer till dessa öppettider. Hyresgästens drifttillägg är beräknat på ovan angivna öppettider. Önskar Hyresgästen utöka öppettiderna skall separat överenskommelse träffas härom. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen följer ovan nämnda öppettider.

9.13 VA-tillägg

Hyresgästen erlägger VA-tillägg motsvarande fastighetsägarens självkostnad + administrativt påslag. Mätning av vatten sker via separat mätare installerad i hyresgästens lokal. Är inte mätare installerad svarar fastighetsägaren för denna kostnad. Om mätare inte går att installera på grund av att vatten distribueras till lokalen från ett flertal matningar skall parterna fastställa skäligt tillägg för hyresgästens VA-förbrukning.

9.14 Gemensamma utrymmen

Hyresgästen har tillgång till följande gemensamma utrymmen

- Soprum
- Innegård
- Trapphus
- Gemensamt omklädningsrum

Trapphus och innegård är för avfallshanteringen nödvändiga utrymmen att passera. Dessa utrymmen skall hållas rena och uppställning diverse material och eller avfall är strikt förbjudet.

Gemensamt omklädningsrum delas med nuvarande Restaurang Snotty och nuvarande Restaurang Texas Longhorn. Det åligger samtliga tre restauratörer att väl vårda och underhålla det gemensamma omklädningsrummet. Vidare skall restauratörerna utforma någon form av städschema för den gemensamma lokalen.

Hyresgästen skall i de gemensamma utrymmen bidra till att bevara sundhet, ordning och skick.

9.15 Ordningsföreskrifter

För upprätthållande av den gemensamma trivseln i fastigheten och omkringliggande gatumark samt gårdar förbinder sig Hyresgästen att vid lokalen begagnade iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten omkringliggande gatumark samt gårdar samt övervaka att vad sålunda åligger Hyresgästen själv iakttagas, jämväl Hyresgästens anställda och gäster.

Hyresgästen är väl medveten om att fastigheten till stor del upplåts för bostadsändamål. Därav är det av synnerlig vikt för Hyresvärden att det ankommer på Hyresgästen att tillse att den i lokalen bedrivna verksamheten icke orsakar störande ljud samt att dessa ljud för de boende inte överstiger de riktvärden som Miljö- och Hälso- och skyddsmyndigheten (eller motsvarade myndighet) från tid till annan uppställer. Uppkommer störande ljud ankommer det på Hyresgästen att utan dröjsmål vidtaga och bekosta erforderliga skyddsåtgärder.

RA 

9.16 Uteservering

Hyresgästen har efter uppvisande av aktuellt tillstånd för uteservering utfärdat av berörda myndigheter (för närvarande kommunen och Polismyndigheten) rätt att bygga uteservering på trottoaren i direkt anslutning till lokalen.

Uteserveringens utseende och konstruktion skall godkännas av Hyresvärden. Uteserveringen skall vara fackmannamässigt byggd och vara prydlig. Golvet skall vara av trätrall eller motsvarande och serveringsytan skall vara omgärdad av ett räcke. Inga högtalare får anordnas på uteserveringen. Ej heller får musik spelas i lokalen för att låta ut på uteserveringen. Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens medgivande förankra fast inredning i fastighetens väggar.

Det åligger Hyresgästen att bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att samtliga tillstånd från berörda myndigheter vidmakthålls. Hyresgästen skall vidare uppfylla alla myndighetskrav som ställs på verksamheten vad gäller tex ljudnivå och brandsäkerhet. Hyresgästen skall vidare också visa särskild hänsyn till intilliggande lokalhyresgäster och boende i fastigheten. Ytan får av Hyresgästen endast användas för servering i Hyresgästens restaurangrörelse. Det åligger Hyresgästen att svara för möblering av ytan samt tillse att ytan vårdas väl och att ytan hålls väl rengjord.

Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för skada som kan uppkomma på person eller egendom inom ytan. Hyresgästen skall således själv svara för all säkerhet inom ytan av vad slag vara må, såväl materiellt som personellt, samt oberoende av Hyresgästens vållande, all skada som kan uppstå. Hyresgästen skall hålla Hyresvärden skadeslös för ersättning hänförlig till ytan som Hyresvärden kan komma att tvingas utge till andra hyresgäster eller tredje man samt för rättegångskostnader.

Användningen av uteserveringen skall följa de tillstånd som givits från berörda myndigheter.

Det åligger Hyresgästen att avflytta från ytan utan anmodan. Vid avflyttning skall vid avflyttning skall Hyresgästen avlämna ytan i väl rengjort skick.

Servering på uteserveringen får ske fram till klockan 22.00 och det åligger Hyresgästen att tillse att restauranggästerna skall ha avlägsnat sig från uteserveringen senast klockan 22.30.

9.17 Fettavskiljare

I fastigheten finns en gemensam fettavskiljare. Hyresvärden ombesörjer och bekostar tömningsavtal med utvald entreprenör.

Hyresgästen erlägger en kostnad om 4.800 kr/år vilket avser dennes kostnad för tömning av fettavskiljaren.

9.18 Förbud mot spel, spelautomater mm

Spel / spelautomater och/eller liknade verksamhet, får inte förekomma i lokalen. Syftet med lydelsen är att Hyresgästens verksamhet skall vara av sådan art att och omfattning att icke önskvärda personer inte lockas till lokalen.

RA

W

9.19 Pantsättning av hyreskontrakt

Detta hyreskontrakt kan ej pantsättas eller på annat sätt intecknas.

9.20 Tolkningsföreträde

Vid motstridig tolkning av bestämmelser i Fastighetsägarna Sveriges formulär och dessa särskilda bestämmelser gäller företräde för dessa särskilda bestämmelser

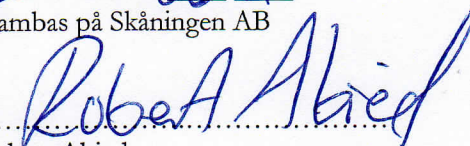
9.21 Förutsättning för bindande hyreskontrakt

Detta hyreskontrakt är bindande först när båda parter har undertecknat hyreskontraktet.

Stockholm 2015-06-01
AFA Sjukförsäkringsaktiebolag


.....
Anneli Lundqvist / Mattias Östman

Stockholm 2015-06-01
Gambas på Skåningen AB


.....
Robert Abied

AVTAL OM DEPOSITION OCH PANTSÄTTNING AV PENNINGMEDEL

Gällande hyresgästens samtliga förpliktelser

Hyresgäst: Gambas på Skåningen AB, orgnr. 559003-1398

gentemot

Hyresvärd: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag, org.nr. 502033-0642

enligt: Hyreskontrakt nr 0700-29012 daterat 2015-06-01 jämte bilagor och eventuella tilläggsavtal.

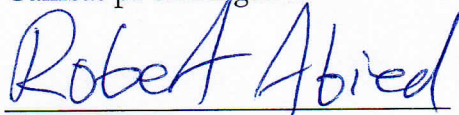
avseende: lokal i fastigheten Sockerbetan 1, Stockholms kommun, med adress Skånegatan 88.

För rätta fullgörandet av Hyresgästens samtliga förpliktelser i anledning av ovannämnda hyreskontrakt jämte bilagor och eventuella tilläggsavtal, deponerar och pantsätter härmed undertecknad överlämnade penningmedel till AFA Sjukförsäkringsaktiebolag konto 8901-1 993 558 513-4 i Swedbank om 160.000 kr jämte framtida ränta. Denna deposition och pantsättning gäller under hela hyrestiden samt även vid och efter eventuell förlängning av hyresavtalet.

Med Hyresgästens samtliga förpliktelser avses inte bara vad som uttryckligen framgår i nämnda hyreskontrakt jämte bilagor och tilläggsavtal utan även vad som följer av 12 kap jordabalken (hyreslagen) och annan lag eller förordning t ex avseende inkassokostnader, avhysningskostnader, rättegångskostnader m.m.

Stockholm 2015-06-01

Gambas på Skåningen AB



Robert Abied