

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr

1145-2010

SVERIGES FASTIGHETSÄGARE

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighets AB Brostaden		Personnr/orgnr 556002-8952	
Hyresgäst	Aktieboken 29 AB unä SEAH Restaurang AB Tukhuk *****		Personnr/orgnr 556684-7728	
Lokalens adress m m	Kommun KISTA		Fastighetsbeteckning Karis 4	
	Gata Finlandsgatan 56		Trappor/hus NB	Lägenhet nr
	Aviseringsadress Finlandsgatan 56			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Restaurang			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ² ca	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ² kv ca
	0 300			45
	Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 3			
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)
	☐	☐	☐	☐
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☒ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga 1			
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.			
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Ledningar för datakommunikation	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.			
	☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Hyrestid	Från och med den 2006-01-01		Till och med den 2008-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålles ☒ hela året ☐ inte alls ☐			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 361.500			per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga 3																
Kostnad för värme och varmvatten	☒	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 1																
VA-kostnad	☒	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 1																
Kyla Ventilation	☒	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga 1																
EI	☐	ingår i hyran	☒	hyresgästen har eget abonnemang Se bilaga															
Trappstädning	☒	ingår i hyran	☐	ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>				☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																	
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																		
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																		
☐ batterier	☐ pappförpackningar																		
Snöröjning och sandning	☒	ingår i hyran	☐	ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Fastighets-skatt	☐	ingår i hyran	☒	ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse Bilaga 1															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 6,6 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyra för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																		

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign  Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet 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 återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.												
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje Postgiro nr _____ Bankgiro nr _____ ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på _____												
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.												
Underhåll m m	<table border="1" style="width:100%"> <tr> <td data-bbox="323 687 863 748">☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning</td> <td data-bbox="871 687 1331 748">Dock att hyresgästen svarar för _____</td> <td data-bbox="1339 687 1505 748">Bilaga _____</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 754 863 837">☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</td> <td data-bbox="871 754 1331 837">Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____</td> <td data-bbox="1339 754 1505 837">Bilaga 2</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="323 844 1505 911">Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="323 918 1331 978">☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</td> <td data-bbox="1339 918 1505 978">Bilaga _____</td> </tr> </table>	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för _____	Bilaga _____	☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____	Bilaga 2	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga _____
☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för _____	Bilaga _____											
☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____	Bilaga 2											
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.													
☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga _____											
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.												
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.												
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.												
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.												
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.												
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga _____												
Myndighetskrav m m	<table border="1" style="width:100%"> <tr> <td data-bbox="323 1753 703 1870"> ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen </td> <td data-bbox="711 1753 1505 1870"> att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. </td> </tr> </table>	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.										
☐ hyresvärden ☒ hyresgästen	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.												

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.								
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☐ ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.								
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.								
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans 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	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☒ lämnas senast den 2005-11-30		Bilaga						
Särskilda bestämmelser	Hyra & tillägg till hyra Särskilda bestämmelser Ritning Borgen / Bankgaranti Registreringsbevis		Bilaga 1 2 3 4 5						
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 1086 949 1176">Ort/datum Stockholm 15/10/05</td> <td data-bbox="949 1086 1505 1176">Ort/datum Stockholm</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1176 949 1332">Hyresvärd Fastighets AB Brostaden Camilla Waxin/Nils Pers</td> <td data-bbox="949 1176 1505 1332">Hyresgäst Aktieboken 29 AB unä S.A Restauranger AB Sawanee Engblom/Anders Hallgren</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1332 949 1444">Namnförtydligande</td> <td data-bbox="949 1332 1505 1444">Namnförtydligande</td> </tr> </table>			Ort/datum Stockholm 15/10/05	Ort/datum Stockholm	Hyresvärd Fastighets AB Brostaden Camilla Waxin/Nils Pers	Hyresgäst Aktieboken 29 AB unä S.A Restauranger AB Sawanee Engblom/Anders Hallgren	Namnförtydligande	Namnförtydligande
Ort/datum Stockholm 15/10/05	Ort/datum Stockholm								
Hyresvärd Fastighets AB Brostaden Camilla Waxin/Nils Pers	Hyresgäst Aktieboken 29 AB unä S.A Restauranger AB Sawanee Engblom/Anders Hallgren								
Namnförtydligande	Namnförtydligande								
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 1512 949 1579">Ort/datum</td> <td data-bbox="949 1512 1505 1579">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1579 949 1668">Hyresvärd</td> <td data-bbox="949 1579 1505 1668">Hyresgäst</td> </tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____ <table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 1736 758 1825">Frånträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="758 1736 1252 1825">Tillträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="1252 1736 1505 1825">Personnr/orgnr</td> </tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 1825 758 1901">Ort/datum</td> <td data-bbox="758 1825 1505 1901">Hyresvärd</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

BILAGA 1

HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

Hyresvärd: Fastighets AB Brostaden	Org.nr: 556002-8952
Hyresgäst: Aktieboken 29 AB unä.	Org.nr: 556684-7728
Fastighet: Karis 4	
Kontraktsnr:	

1

INDEXKLAUSUL

Bashyran enligt detta kontrakt utgör 361 500 kronor per år. Under hyrestiden skall tillägg till bashyran utgå. Tillägget skall beräknas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns (SCB) konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100), undergått. Hyresändringen skall ske varje kalenderkvartal per den 1 januari, 1 april, 1 juli och 1 oktober.

För bestämmande av ändringar i konsumentprisindex jämföres index för augusti månad 2005 (279, 9= basindex) med motsvarande indextal för tredje kalendermånaden före det månadsskifte from vilket den ändrade hyran skall gälla. Om detta indextal understiger basindex skall ingen reglering ske. Generellt skall dock gälla att den årliga ökningen av hyran aldrig skall understiga 2 procent.

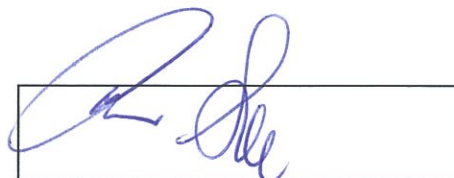
2.

RABATTER

Hyresgästen erhåller en total hyresrabatt om 120 000 kronor per år vilken fördelas över årets månader (10 000 kr/månad).

Rabatten gäller endast för nuvarande ägare av Aktieboken 29 AB unä till S.A Restaurang AB, Sawanee Engblom (710109-2984) samt Anders Hallgren (660730-1998). Rabatten kan ej överlätas till ny ägare av bolaget eller annan person.

Sign



3. VÄRME OCH KYLA

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för lokalens uppvärmning och kylförbrukning med 29 325 kronor per år. Ersättningen skall regleras kalenderkvartalsvis per den 1 januari, 1 april, 1 juli och 1 oktober och ändras i den utsträckning som föranleds av förändringar i Statistiska Centralbyråns prisindex för inhemsk tillgång ingående i delserien för petroleumprodukter avseende eldningsolja 1 (1990 = 100), i enlighet med följande beräkningsmetod.

För bestämmande av förändringar i Statistiska Centralbyråns prisindex för eldningsolja 1, jämföres index för juli månad 2005 (274,4 enheter = basindex) med samma index för tredje månaden före det månadsskifte, fr.o.m. vilken det ändrade tillägget skall gälla. Om detta indextal understiger basindex skall ingen reglering ske.

4. VA

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp avseende normal förbrukning för denna typ av lokal. Hyresgästen skall erlägga kostnaden för vattenförbrukning utöver den för denna typ av lokal normala, såsom exempelvis för kylmaskiner, maskiner tillhörande driften eller andra speciella apparater. Innan inkoppling sker av dylika maskiner/apparater skall hyresgästen dels inhämta särskilt skriftligt tillstånd till detta av hyresvärden, dels anskaffa, bekosta och installera vattenmätare för uppmätning av vattenförbrukningen.

5. EL

För elförbrukningen till lokalen samt de elanläggningar i övrigt som hyresgästen nyttjar tecknar hyresgästen eget abonnemang.

6. GENERELLT BETRÄFFANDE ÅTGÄRDER FÖR ATT MINSKA FASTIGHETENS MILJÖBELASTNING

Hyresvärden genomför löpande ett omfattande miljöarbete i syfte att minska fastighetens mediaförbrukning och därmed miljöbelastning. Det kan avse åtgärder för lokalens uppvärmning, ventilationsanläggningar, kylanläggningar, övrig elförbrukning och vattenförbrukning mm. Eventuell kostnadsbesparing som en följd av lägre mediaförbrukning tillfaller hyresvärden och är erhållen avkastning för mediasparande åtgärd. Hyresvärdens åtgärder skall inte leda till någon förändring under hyrestiden av hyresgästens hyrestillägg avseende mediaförbrukning.

Sign



7. FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen skall som tillägg till hyran samtidigt med hyran till hyresvärden erlægga på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle gällande fastighetsskatt, eller annan skatt eller avgift, som riksdag, regering, kommun eller annan myndighet har bestämt eller kan komma att bestämma.

Skulle eventuella kostnadsökningar enligt ovan uppkomma p.g.a. högre taxeringsvärde eller av annan anledning skall hyresgästen också stå för lokalens andel av dessa.

Hyresgästens andel skall anses vara 6,6 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 27 945 kronor per år.

Om inte annat anges har andelen bestämts efter lokalens area i förhållande till total uthyrningsbar area i fastigheten.

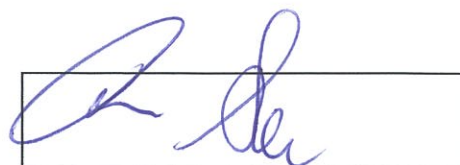
8. MERVÄRDESKATT

Hyresgästen är medveten om att hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt.

Hyresgästen förbinder sig att inte vidta någon åtgärd (såsom andrahandsuthyrning eller överlåtelse av hyresrätten) som kan medföra att hyresvärdens frivilliga skattskyldighet för mervärdesskatt avseende lokalen upphör att gälla helt eller delvis. Detta medför bland annat att det åligger hyresgästen att tillse att eventuell andrahandsuthyrning blir föremål för erforderligt beslut om frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Det sagda gäller såväl total som partiell andrahandsuthyrning och även om hyresvärden eller hyresnämnden lämnat tillstånd till andrahandsuthyrningen eller överlåtelsen.

Om hyresgästen inte iakttar vad nyss sagts och vidtar åtgärd eller underlåter att vidta åtgärd, som medför att hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör att gälla helt eller delvis, skall hyresgästen utge ersättning till hyresvärden, så att hyresvärden försätts i samma ekonomiska situation som skulle ha blivit fallet om den frivilliga skattskyldigheten hade fortsatt att gälla. Ersättning skall därvid utges till hyresvärden för bland annat belopp som måste återbetalas till staten enligt reglerna om jämkning av mervärdesskatt samt för försämrat löpande ekonomiskt utfall till följd av förlorad avdragsrätt för ingående mervärdesskatt. Om hyresvärden så begär skall hyresgästen utan dröjsmål ställa godtagbar säkerhet för nu nämnda betalningsskyldighet.

Sign



9. SÄKERHET

Till säkerhet för det rätta fullgörandet av samtliga hyresgästens förpliktelser, som följer av hyresförhållandet, skall hyresgästen till hyresvärden senast den 2005-11-15.

☐

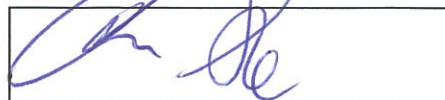
överlämna ett belopp om 60 375 kronor. Hyresgästen pantförskriver beloppet som säkerhet för det rätta fullgörandet av samtliga hyresgästens förpliktelser, som följer av hyresförhållandet.

Med det ovan nämnda begreppet hyresgästens förpliktelser avses inte endast de i hyresavtalet uttryckligen angivna skyldigheterna såsom hyresbetalning m.m., utan även vad som i övrigt följer av bestämmelserna i 12 kap jordabalken.

Hyresgästen äger inte tillträda lokalen förrän säkerhet av ovanstående innebörd överlämnats till hyresvärden.

I den mån hyresgästen inte till hyresvärden överlämnar säkerhet på sätt och i tid enligt ovan skall hyresvärden äga rätt att häva hyresavtalet samt skall hyresgästen ersätta hyresvärden för all uppkommen skada.

Sign



BILAGA 2

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyresvärd: Fastighets AB Brostaden	Org.nr.: 556002-8952
Hyresgäst: Aktieboken 29 AB unä	Org.nr.: 556684-7728
Fastighet: Karis 4	
Kontraktsnr.:	

1. TILLTRÄDESDAGEN OCH INFLYTTNING

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. 2006-01-01.

Hyresgästen förbinder sig att godtaga de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc., som kan anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk. Lokalen är alltså att anse som inflyttningsklar trots att nu angivna arbeten återstår. Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan förekomma och detta skall icke medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till tid efter sagda dag.

Inflyttning får ske vid den på kontraktets sida 1 angivna hyrestidens början. Överenskommelse om tidigare inflyttningsdatum skall vara skriftlig för att vara gällande. Hyresgästen är medveten om att, i den mån överenskommelse träffas om tidigare inflyttning, eller om inflyttning annars skulle ske före kontraktstidens början, hyresgästen redan från inflyttningsdatumet dels skall betala driftskostnaderna för lokalen, dels har det fulla ansvaret för lokalen och i lokalen förvarad lös egendom.

2. LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

Sign



För eventuella bilplatser tecknas separat avtal.

Förteckning över hyresvärdens åtaganden vad gäller iordningställande av lokalen till tillträdesdagen:

Brostaden investerar 100 000 kr för att iordningställa lokalen om 300 kvm.

I övrigt finns det idag bord, stolar samt köksutrustning i lokalen som medföljer uthyrningen.

Parterna är överens om att sådan egendom som inför lokalens iordningställande installeras i fastigheten och som till sin natur kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör, skall vara hyresvärdens egendom och sålunda kvarstanna i fastigheten då hyresförhållandet upphör.

Innan hyresgästen vidtar några installationsåtgärder i fastigheten skall dock särskilt skriftligt godkännande inhämtas från hyresvärden.

Oavsett lokalens utformning på ritningarna, äger hyresvärden rätt att utföra sådana ändringar av planlösningen som kan betingas av konstruktionsmässiga eller liknande skäl eller påkallas av vederbörande myndigheter, bl a i bygglovärenden. Därvid skall i möjligaste mån hänsyn tagas till hyresgästens önskemål.

Sedan planlösning med rumsbeskrivning blivit bestämd och projekteringsarbetet för ifrågavarande lokal är avslutat, äger hyresgästen icke påkalla andra ändringar än sådana som kan utföras utan nämnvärd olägenhet för hyresvärden. Sker ändringar därefter skall hyresgästen svara för härigenom uppkomna merkostnader. Överenskommelse om dessa kostnader skall träffas innan ändringsarbetena påbörjas.

Sedan byggnadsarbete påbörjats må ändringar i tidigare godkänt program ske endast under förutsättning att parterna är ense om hur ändringen skall genomföras, varvid uppkommande merkostnader skall erläggas kontant av hyresgästen såvida ej annat överenskommes.

3. **LOKALENS STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING**

Genom detta hyresavtal uthyres:

Del A på plan NB om ca 300 kvm att användas till restaurang.

Del B på plan KV om ca 45 kvm att användas till personalrum.

Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogad(e) ritning(ar), bilaga 3.

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning av hyra eller för hyresvärden till högre hyra.

Sign



4. UNDERHÅLL

Hyresvärden ansvarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, ventilation och sanitet. Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning i hyran när hyresvärden utför sedvanliga underhållsåtgärder i fastigheten.

Hyresgästen svarar för underhåll och ev. utbyte av samtliga ytskikt, egna installationer och lås- och larmanordningar samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning, utrustning och köksutrustning tillhörande lokalen. Som exempel på hyresgästens underhållsplikt kan nämnas ytunderhåll vad gäller golv, väggar med tillhörande dörrar, portar, mekaniska installationer till dörrar och portar, innertak/undertak, belysningsarmaturer, fönster, persienner, markiser, svagströmsinstallationer etc. Beträffande fönster omfattar hyresgästens ansvar såväl utvändigt som invändigt fönsterputsning. Underhåll av väggar och tak omfattar lagning av uppkomna skador, målning och i förekommande fall tapetsering. Ytskikt på trägolv, stengolv eller betonggolv skall fortlöpande lagas, slipas och i förekommande fall permanentbehandlas. Underhåll av heltäckningsmattor, linoleummattor eller liknande omfattar förutom lagning även utbyte. Utbyte av glödlampor, lysrör och tändare inom lokalen ombesörjes av hyresgästen på egen bekostnad.

5. SKADOR

Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som uppkommer i lokalen under hyrestiden. Detta gäller oavsett vem som är skyldig till skadan, d.v.s. även om den orsakats av utomstående. Det åligger hyresgästen att teckna och vidmakthålla försäkring som täcker hyresgästens ansvar.

Om fastigheten i övrigt skadas under hyrestiden och skadan uppkommit på grund av vållande av någon som hyresgästen svarar för enligt detta hyreskontrakt, skall hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös.

6. DRIFTSTÖRNINGAR

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift under tiden 07.00 till 18.00 på vardagar. Fastighetens ventilationsanläggning är inte dimensionerad för mer än normal kontorsverksamhet.

Ersättning och/eller nedsättning av hyran skall ej utgå på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen med vatten, avlopp, värme, kylning av luft, ventilation, elenergi, telekommunikation, hissar eller annat dylikt.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som kräver stopp under ordinarie kontorstid skall hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

Sign



7. ÄNDRINGS- OCH INREDNINGSARBETEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen har rätt att, sedan skriftlig överenskommelse om detta träffats med hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings- och eller installations- eller ändringsarbeten i lokalen eller annars inom fastigheten. Hyresgästen skall till hyresvärden överlämna ritningar och beskrivningar för granskning samt anlita av hyresvärden godkänd entreprenör. Hyresgästen svarar för att arbetet utföres på ett fackmannamässigt sätt samt för att dylika arbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Parterna är överens om att, om inte annat särskilt skriftligen avtalats, sådan egendom som hyresgästen med hyresvärdens godkännande låter installera i fastigheten och som till sin natur kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör, skall vara hyresvärdens egendom och sålunda kvarstanna i fastigheten då hyresförhållandet upphör.

För hyresgästen gäller att radiatorer eller andra uppvärmningsanordningar, sprinklerhuvuden, eller anordning för ventilation inte får byggas in i inredning, så att effekten av sådana anordningar försämras. Utrymmen av sådan art, att fastighetsskötare och personal från exempelvis energi- VA- och teleleverantör måste ha tillgång till dessa, skall hållas lätt tillgängliga. Utrymningsvägar får ej blockeras.

8. FRAMDRAGNING AV LEDNINGAR M.M.

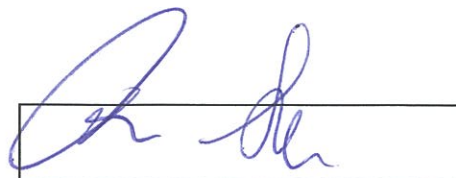
Hyresvärden äger rätt att genom lokalen framdraga ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och elenergi. Vid sådan ledningsdragning åligger det hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Arbetet skall utföras med största möjliga skyndsamhet och på ett sätt som minimerar olägenheterna för hyresgästen.

Förutsatt att hyresvärden iakttagit vad som föreskrivs i föregående stycke skall hyresgästen inte vara berättigad till nedsättning av hyran för det intrång som arbetet medför.

9. REVISIONSBESIKTNINGAR

Kostnader för revisionsbesiktningar el samt brandsyn av förhyrd lokal och andra verksamhetsanknutna besiktningar och därav betingade åtgärder bekostas av hyresgästen.

Sign



10. RESTPRODUKTSHANTERING, MILJÖFRÅGOR M.M.

Hyresvärden tillhandahåller inom ramen för hyresvärdens miljöpolicy utrymme för uppsamling av restprodukter enligt följande.

I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage, dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.

Miljöfarligt avfall får ej lämnas i fastighetens soputrymme eller på annan plats på fastigheten. Hyresvärd och hyresgäst är medvetna det ansvar som enligt miljöbalken i vissa situationer kan åligga verksamhetsutövare och fastighetsägare. Med hänsyn till det ansvar som kan komma att åligga någon av eller båda parterna avtalas härmed att regeln om preskription i jordabalken 12:61 inte skall tillämpas i hyresförhållandet såvitt avser ansvar enligt miljöbalken. Parterna är vidare medvetna om att preskriptionslagen inte är tillämplig på efterbehandlingsansvar enligt miljöbalken.

Utvändigt upplag får inte förekomma utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

11. SKYLTAR

Hyresgästen har rätt att efter särskild överenskommelse med hyresvärden nyttja fasad- eller annan yta för ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget skall godkännas av hyresvärden före ansökan om bygglov för skylten inges. Hyresgästen är skyldig att följa av hyresvärden anvisad placering av skylten. Drift och underhåll, reparationer samt ev byten av ljusreklam eller annan skyltning skall bekostas av hyresgästen. I det fall skylten är störande eller annars inverkar menligt på annan hyresgästs verksamhet skall den avskärmas på ett tillfredsställande sätt eller nedmonteras.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenoveringar etc, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skylt.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasad etc i godtagbart skick.

12. SNÖRÖJNING

Snöröjning och sandning på fastigheten ombesörjs av hyresvärden. Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa problem med framkomligheten kan förekomma vid extrema vädersituationer.

Sign



13. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresgästen äger inte rätt att, utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke, överlåta hyresrätten eller göra andrahandsupplåtelse av lokalen.

14. AVFLYTTNING

Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen återlämna lokalen i godtagbart skick. Detta innefattar även tvätt av heltäckningsmattor samt tvätt av samtliga fönsterrutor.

Om lokalen vid återlämnandet brister i återställande, underhåll eller städning, så äger hyresvärden rätt att låta reparera och städa lokalen på hyresgästens bekostnad. Senast på den sista dagen av hyrestiden eller om hyresförhållandet dessförinnan upphör, vid tidpunkten vid sådant upphörande, skall hyresgästen på egen bekostnad avlägsna honom tillhörande egendom såsom lös inredning, affärsinventarier, skyltar och varor m.m. Egendom som ej avlägsnats senast på avflyttningsdagen skall anses som övergiven och tillfaller hyresvärden. Hyresvärden äger dock rätt att på hyresgästens bekostnad bortforsla övergiven egendom, sopor, miljöfarligt avfall och dylikt.

Hyresgästen är medveten om att om lokalen vid återlämnandet brister i återställande, kan detta leda till ekonomisk skada för hyresvärden till följd av exempelvis att lokalen inte omgående kan visas för presumtiva hyresgäster eller hyras ut, och att hyresgästen i sådant fall är skyldig att ersätta sådan skada.

Hyresgästen skall på avflyttningsdagen till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen. Hyresvärden äger rätt att på hyresgästens bekostnad omlägga samtliga lås som ingår i huvudnyckelsystemet i den förhyrda lokalen, om ej samtliga utkvitterade nycklar och nycklar som hyresgästen låtit tillverka återlämnas till hyresvärden på avflyttningsdagen.

Sign



15. REGISTRERINGSBEVIS OCH ADRESS

Hyresgästen skall vid undertecknande av hyreskontraktet till hyresvärden överlämna ett aktuellt registreringsbevis.

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

- ändring av styrelseledamot, eller –suppleant
- ändring av firmabeteckning
- ändring av firmatecknare.

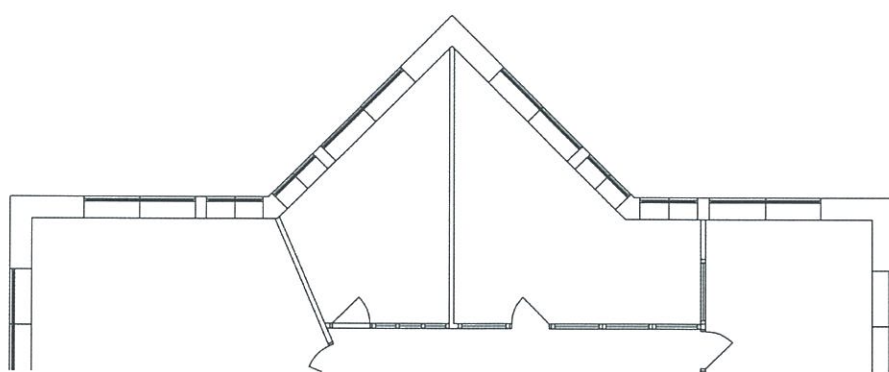
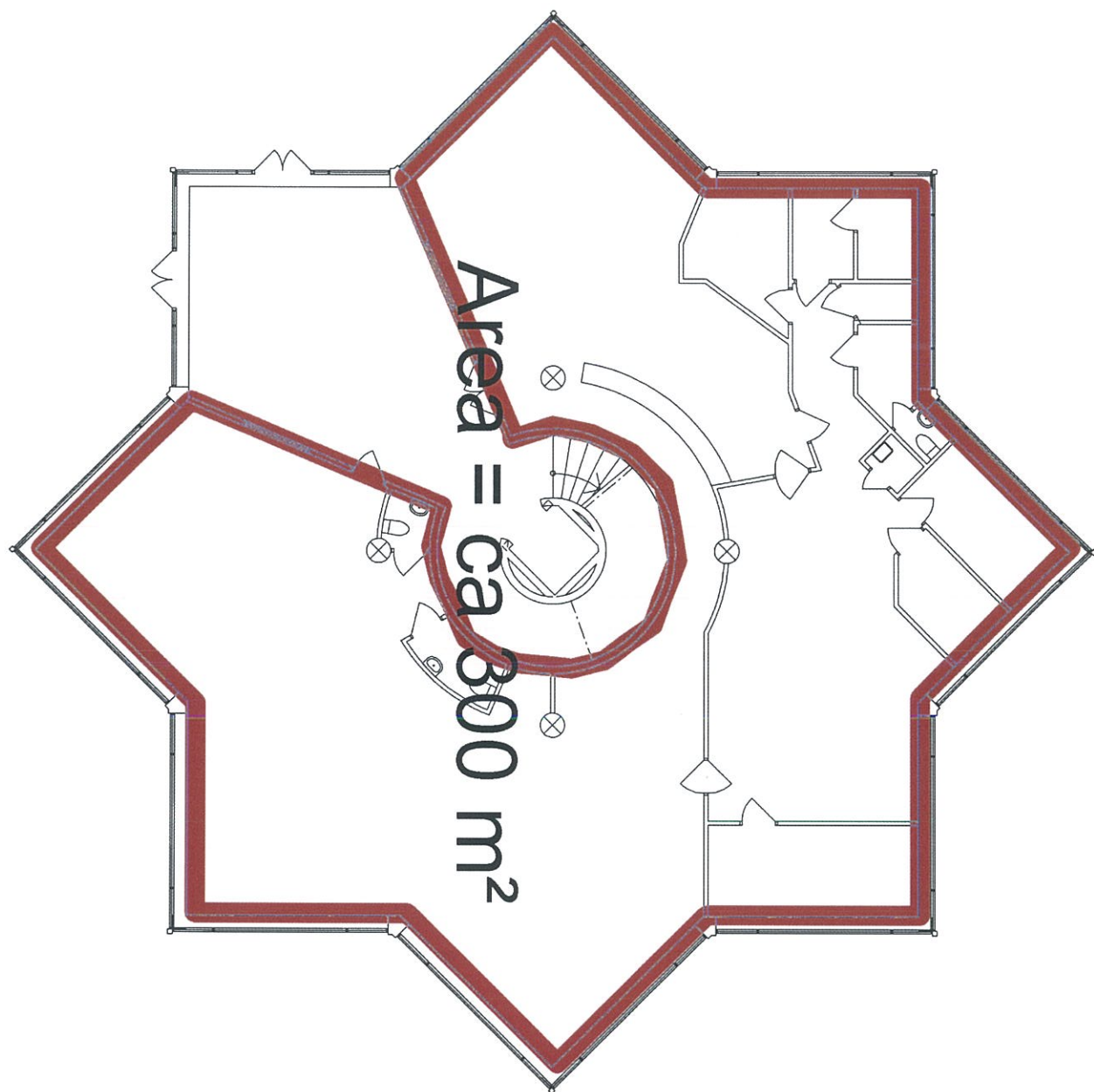
Meddelandet skall ske skriftligen genom att hyresgästen till hyresvärden översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alternativt ändringsbevis där förändringarna framgår.

Om hyresgästen inte skriftligen meddelat annat är den uthyrda lokalens adress den adress som hyresvärden kan tillställa hyresgästen uppsägning eller meddelande rörande hyresförhållandet.

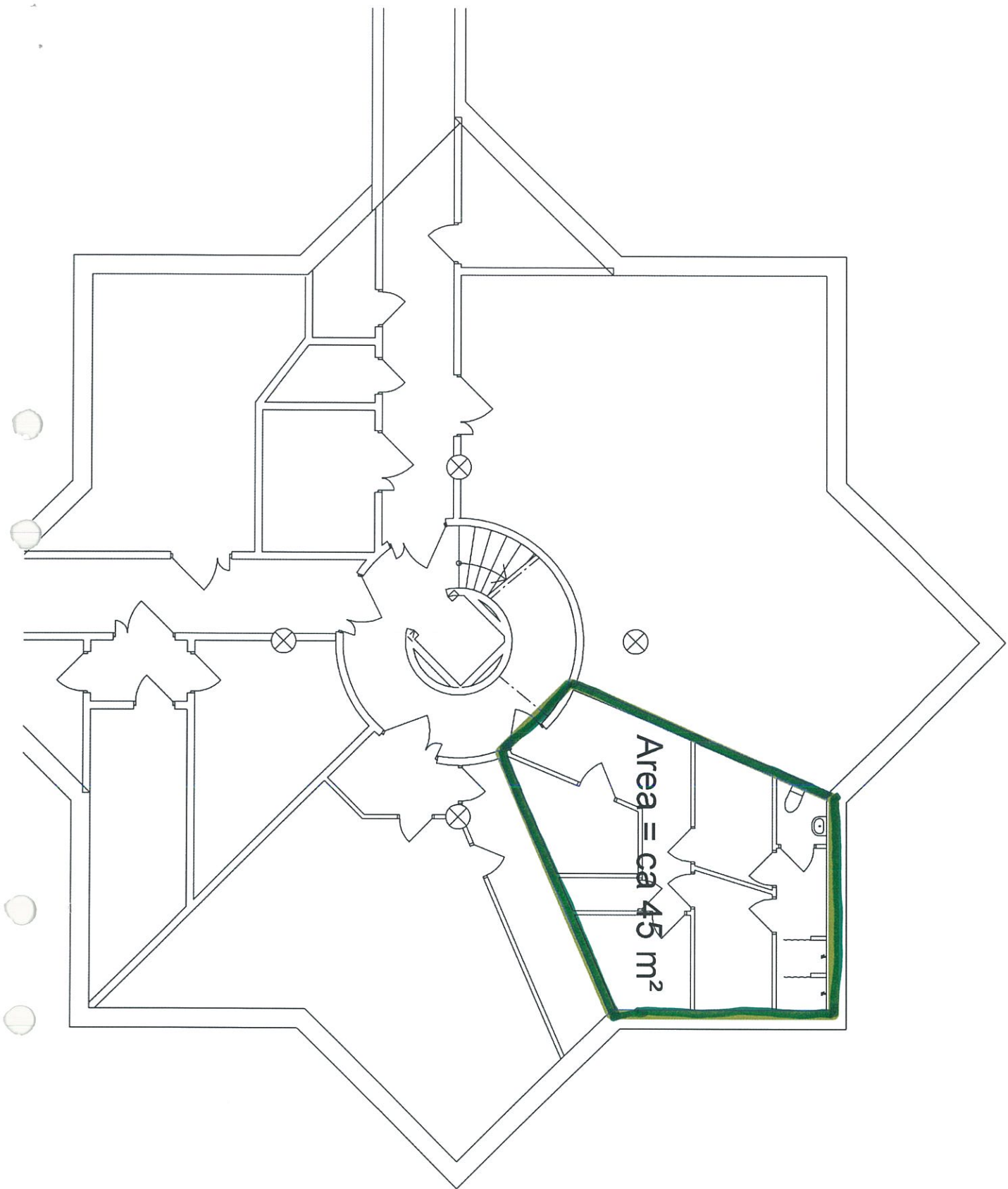
Om hyresgästen är enskild näringsidkare äger hyresvärden rätt att på anmodan erhålla kopia av bokslutshandlingar.

Sign





Sc.
h.



Se.

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2005-08-24	2005-10-07
Utskriftsdatum/tid	Sida
2005-10-07, 19.35	1

Org.nummer: 556684-7728

Firma: SEAH Restaurang AB

Adress: Box 8166
104 20 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: -

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2005-04-13

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital.....: 100.000 SEK

Lägst: 100.000 SEK

Högst: 400.000 SEK

Nominellt belopp: 100 SEK

Antal aktier.....: 1.000

STYRELSELEDAMÖTER

660730-1998 Hallgren, Anders Carl Gustav, Frejgatan 13,
114 79 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

870508-0813 Edoff, Andrew Peter, Frejgatan 13, 114 79 STOCKHOLM

REVISOR(ER)

490927-0128 Selander Sjöberg, Inger, Täby Centrum, Entré S. 4 tr,
183 34 TÄBY

FIRMA TECKNING

Firman tecknas var för sig av
ledamoten
suppleanten

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 10 suppleanter.

FORTS

ORG.NUMMER: 556684-7728

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2005-08-24	2005-10-07
Utskiftsdatum/tid	Sida
2005-10-07, 19.35	2

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2005-08-30

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Lösningsrätt

VERKSAMHET

Bolaget ska bedriva restaurang och caféverksamhet samt catering samt därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten.

FIRMAHISTORIK

2005-08-24 Aktieboken 3829 AB