FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 996 2 041

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

Hyresvärd
NCC Property Tio AB
Personnr/orgnr 556780-7796

Hyresgäst
X.L Line Restaurang AB
Personnr/orgnr 556758-8297

Lokalens adress m.m.
Kommun: Stockholm
Fastighetsbeteckning: Stockholm, del av Vasastaden 1:16
Gata: Södra Parkgatan/Gävlegatan
Trapphus:
Lägenhet nr:
Aviseringsadress:

Lokalens användning
Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Asiatisk restaurang
[X] Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 1

Lokalens skick
[ ] Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Bilaga
[ ] 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.

Lokalens storlek och omfattning

Butiksarea i plan	ca m²	Kontorsarea i plan	ca m²	Lagerarea i plan	ca m²	Övrig area plan	ca m²
ca	504						

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.
[X] Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 2

Tillfart för bil för i- och urlastning	Plats för skyltskåp	Plats för skyltskåp/ automat	Parkeringsplats(er) för bil(ar)	Garageplats(er) för bil(ar)	
[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]	[X] Se bil.1 & 6

Hyrestid
Från och med den: Prel. 2014-01-01
Till och med den: Prel. 2020-12-31

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 [X] 3 år [ ] ____ månader

Hyra
Kronor Se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg

Indexklausul
[X] Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1

Fastighetsskatt
[X] Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. [ ] Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 1

El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Tillhandahållande: Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer
[X] el [X] va [X] värme [X] varmvatten [X] kyla [X] ventilation

Betalning:

El	[X] Hyresgästen har eget abonnemang.	[ ] Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	[ ] Ingår i hyran.	Bilaga 1
Va	[ ] Hyresgästen har eget abonnemang.	[X] Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	[ ] Ingår i hyran.	Bilaga 1
Värme	[ ] Hyresgästen har eget abonnemang.	[X] Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	[ ] Ingår i hyran.	Bilaga 1
Varmvatten	[ ] Hyresgästen har eget abonnemang.	[X] Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	[ ] Ingår i hyran.	Bilaga 1
Kyla	[ ] Hyresgästen har eget abonnemang.	[X] Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	[ ] Ingår i hyran.	Bilaga 1
Ventilation		[X] Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	[ ] Ingår i hyran.	Bilaga 1

Mätare
Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utföre och bekostas installationen av erforderliga mätare av
[X] hyresvärden [ ] hyresgästen

Fastighetsägarna Sveriges formulär 125.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign Sign

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 996 2 041

Kryss I ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.

Avfallshantering

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dela tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dela 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.

☐ 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 upphör 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, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering. Bilaga 1, 3, 8

Trappstädning

☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☒ annan reglering enligt bilaga. Bilaga 1

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 annat på fastigheten som inte enkelt 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 bil.1 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.
se bil. 1

☐ 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. se bil. 1

☐ 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.

Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom ersättning på enl. anvisn. PlusGiro nr enl. anvisn. Bankgiro nr

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. 81 § jordabalken.

☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga 1

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- och 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.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med GABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign Sign

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

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 byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift 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 1
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 ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning. Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil	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. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☒ enl bil	Bilaga 1 och 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. 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. 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 data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.	Bilaga
	☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på närgående väggar.	
	☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga 6
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som kräva för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra		
Avtalat skick m.m.	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor.	
Sedvanligt underhåll	☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten	
	☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr 996 2 041

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 borttört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. 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 se bil. 1 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om se bil.1 och 9 ☐ annan säkerhet i form av Bilaga 9 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	Bilaga Särskilda bestämmelser bil.1 Lokalens omfattning bil.2 1 & 2 Gränsdragningslista bil.3 Ritning garage/last/sit bil. 4a-c 4 3 & 4 Lokalens standard bil.5 Skyltprogram bil.6 5 & 6 Beskedstidplan bil. 7 Miljö bil.8 Bankgaranti bil. 9 7,8,9
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får ändras, 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: Solna 2011-10-27 / Ort/datum: Solna 2011-10-27
	Hyresvärd: NCC Property Tio AB / Hyresgäst: X.L Lins Restauranger AB
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): Olle Tönberg / Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare): Lei Lin Lin Xiaoming
Överenskommelse 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. Ort/datum / Ort/datum Hyresvärd / Hyresgäst Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) / Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m. den
Överlåtelse-förklaring	Frånträdande hyresgäst / Tillträdande hyresgäst / Personnr/orgnr Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare) / Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum / Hyresvärd Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också kräver att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskatteklausul.
Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 1ZB.2 upprättat 2006 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

NCC Property Development

Bilaga 1

BAKGRUND

Hyresvärden skall uppföra på del av fastigheten Stockholm Vasastaden 1:16 ca 8000 m² butikslokaler varav ca 504 m² kommer att hyras av hyresgästen. Vid detta avtals tecknande har detaljplanen för fastigheten vunnit laga kraft, men bygglov för byggnaden har ännu ej erhållits. Vidare är byggnaden och lokalen ännu inte detaljprojekterade. Hyresgästen är medveten om och accepterar att ändringar därför kan komma att ske under tiden mellan detta avtals tecknande och tillträdesdagen vad gäller lokalens utformning och storlek samt beträffande byggnadens utformning, design, teknik, omgivning etc.

Dessa särskilda bestämmelser utgör del av parternas hyresavtal.

§ 1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

§ 1:1 Lokalens storlek och omfattning

Lokalen skall ha den storlek, omfattning och standard som framgår under punkten "Lokalens storlek och omfattning" på sidan 1 i Fastighetsägarna Sveriges formulär, ritningar bilaga 2, gränsdragningslista bilaga 3 och Lokalens standard bilaga 5.

Lokalens area uppgår till ca 504 m² (LOA). Placering, storlek och utformning av lokalen framgår av bifogad ritning. Parterna är överens om att lokalens utformning kan komma att ändras under kommande detaljprojekteringsskede, se §§ 1:4 och 1:5 nedan.

Eventuella möbler och inredning/utrustning inritade på ritningar bilaga 2 ingår inte i lokalen.

§ 1:2 Kundparkering och lastkaj

Hyresgästen har tillgång till gemensam kundparkering om 100 parkeringsplatser i garage inom fastigheten med 1,5 timmes fri parkering (mellan kl 8-22), varefter parkeringsavgift kommer att utgå med vid var tid gällande taxa. Dessa parkeringsplatser får nyttjas av hyresgästens kunder, gemensamt med övriga hyresgästers kunder/besökare, och ingår inte i hyresobjektet.

Hyresgästen har, tillsammans med övriga hyresgäster, tillgång till gemensam lastkaj där minst en lastplats alltid skall vara gemensam.

Preliminär placering av ovan nämnda parkeringsplatser samt infart till garage, lastkaj och lastplatser är markerade på ritning och situationsplan, bilaga 4 a-b. Infart till garaget sker via en ramp som är gemensam med grannfastigheten. Under den period då etapp 2 av projektet (väster om Solnavägen) uppförs kommer infart till lastgård att ske via en provisorisk infart.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

§ 1:3 Hyresvärdens iordningsställande av lokalen

Hyresvärden skall till hyresgästen på tillträdesdagen leverera lokalen i det skick som beskrivs ovan i § 1:1.

Hyresvärden kommer att behöva besked på olika punkter från hyresgästen under iordningställandets gång. Hyresgästen förbinder sig att följa och lämna besked i enlighet med upprättad beskedstidplan, bilaga 7 och i enlighet med en mer detaljerad beskedstidplan som hyresvärden upprättar i samråd med hyresgästen efter detta avtals tecknande. Hyresgästen är medveten om att tillträdesdagen kan komma att förskjutas om hyresvärden inte erhåller besked enligt ovan. Parterna är vidare överens om att för det fall hyresgästen inte lämnar besked i enlighet med beskedstidplan har hyresvärden rätt att besluta i respektive fråga alternativt att utföra respektive åtgärd enligt hyresvärdens standardutförande, varvid hyresgästen skall anses ha godkänt åtgärden.

Hyresgästen skall före och under tiden för iordningställandet av lokalen delta i hyresgästmöten.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att det inom och i närheten av fastigheten pågår byggnadsarbeten och att det även efter tillträdesdagen kan förekomma störningar exempelvis i samband med iordningställande av andra lokaler och allmänna utrymmen inom fastigheten och i närområdet i övrigt. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller skadestånd på grund av sådana störningar.

§ 1:4 Ändring av lokalens storlek och omfattning

Hyresvärden har rätt att med hänvisning till myndighetskrav, krav från försäkringsbolag, installationstekniska, byggnadstekniska, kommersiella eller liknande skäl ändra lokalens utformning och/eller lokalens storlek med +/- 5 procent. Dock får sådan ändring av lokalen inte innebära att de kommersiella förutsättningarna för hyresgästen väsentligt förändras. Areaförändring och/eller förändring av lokalens utformning i övrigt ger inte rätt för hyresgästen att säga upp detta avtal.

Efter ändring enligt ovan genomför hyresvärden kontrollmätning av lokalarean utifrån LOA enligt Svensk Standard SS 21054:2009. Den avtalade hyran samt utgående hyrestillägg justeras i förhållande till den ändrade arean, se § 4:1 nedan. Justerad area, hyra och hyrestillägg skall dokumenteras av parterna i ett separat tilläggsavtal.

§ 1:5 Ändrings- och tilläggsarbeten under tid fram till inflyttning

Hyresgästen har rätt att skriftligen påkalla ändrings- och/eller tilläggsarbete ("Ändring") avseende de arbeten som skall utföras av hyresvärden för iordningställande av lokalen. Ändring kan endast genomföras om det är tekniskt okomplicerat med hänsyn till byggnadens konstruktion och tekniska installationer samt att möjligheten att använda lokalen inte påverkas avseende funktion och/eller area. Hyresgästen har inte rätt att

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

påkalla Ändring som medför att tidplan och/eller beskedstidsplan väsentligen förändras till följd av utredning, ny projektering samt utförande etc.

Hyresvärden skall om möjligt inom två veckor efter skriftligen påkallad Ändring, eller inom annan tid som parterna kommer överens om, till hyresgästen överlämna offert med kostnadsredovisning och förslag på hur Ändringen skall påverka villkoren i detta avtal såsom exempelvis hyra, betalning (eventuell handpenning, engångsbetalning, hyrestillägg etc.) och inflyttningstidpunkt. Hyresgästen förbinder sig att inom en vecka från mottagandet av hyresvärdens offert lämna besked om huruvida hyresgästen önskar genomföra påkallad Ändring eller inte. För beställning av Ändring skall mellan parterna överenskommet beställningsformulär användas, vari anges allmän beskrivning av arbetet samt bifogas ritningsunderlag, specifikation, tidplan och offert. Därefter skall en separat överenskommelse om Ändringens omfattning, genomförande och kostnadsreglering samt eventuell justering av gränsdragningslistan träffas skriftligen. Avvikelse från överenskommelse om Ändring skall inte ske med mindre än att parterna träffar ny skriftlig överenskommelse.

För det fall av hyresgästen påkallad Ändring inte leder till skriftlig överenskommelse enligt ovan skall hyresgästen ändå fullt ut ersätta hyresvärden för dennes nedlagda kostnader avseende utredningsarbete, framtagande av offerter och därmed sammanhängande kostnader.

Hyresgästen skall utse och skriftligen befullmäktiga den eller de personer som skall vara behöriga att påkalla och beställa Ändringar för hyresgästens räkning. Hyresvärden skall utse den eller de personer som skall vara behöriga att bekräfta beställning av Ändringar för hyresvärdens räkning.

§ 1:6 Skyltar och skyltning

Plats för skylt vid lokalens entréer ingår i hyran.

Skyltplats finns även att hyra på byggnadens fasad. Hyra för skyltplats på fasad är 50 000–70 000 kronor per år och plats (exklusive mervärdesskatt), beroende på platsens placering, och betalas kvartalsvis i förskott. Beloppet skall indexregleras enligt § 4:2 nedan och betalas som ett tillägg till bashyran.

Hyresgästens rätt att sätta upp skylt förutsätter att hyresgästen inhämtar och bekostar nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter, såsom t ex bygglov för skylten, samt står för samtliga kostnader i samband med framtagande, utformning och montering av skylten. Hyresgästens skyltförslag skall utformas i samråd med och skriftligen godkännas av hyresvärden innan ansökan om bygglov för skylten ges in. Hyresgästen skall följa för fastigheten fastställt skylt-/designprogram. Preliminärt skyltprogram framgår av bilaga 6.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Hyresgästen skall senast 2012-01-01 meddela hyresvärden om denne önskar hyra skyltplats på fasaden. Om så inte sker kan hyresvärden inte garantera hyresgästen tillgång till skyltplats.

Hyresgästen skall ombesörja och bekosta montering, drift, underhåll, reparation och utbyte av ljusreklam och annan skyltning. Elkostnader för eventuell skyltbelysning skall betalas av hyresgästen. Vid fastighetsunderhåll, såsom till exempel fasadrenovering, skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och därefter uppmontering av skylt. Vid avflyttning från lokalen skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av skylt samt på egen bekostnad återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador orsakade av den uppsatta skylten.

Hyresgästen får inte anbringa affischer, banderoller eller dekaler/märken av något slag utvändigt eller invändigt på skyltfönster eller på fasader. Inga högtalare, radioapparater, ljusprojektering eller liknande arrangemang får användas så att det hörs eller syns utanför lokalen.

Eventuell reklamskatt betalas av hyresgästen.

§ 2 TILLTRÄDE

§ 2:1 Tidpunkt för tillträde samt öppningsdag

Hyrestiden räknas och hyra och tillägg utgår preliminärt fr.o.m. 2014-01-01 (tillträdesdagen). Hyrestiden är 7 år.

Den ovan angivna tillträdesdagen är preliminär och kan komma att tidigareläggas eller senareläggas. Hyresvärden skall senast sex månader före den preliminära tillträdesdagen lämna besked till hyresgästen om slutlig tillträdesdag. Hyresgästen godtar dock mindre avvikelser från den meddelade slutliga tillträdesdagen.

För det fall tillträdesdagen tidigareläggs eller senareläggs skall hyrestidens slutdatum tidigareläggas eller senareläggas i motsvarande mån, dock till närmast efterföljande månadsskifte.

Om tillträdesdagen senareläggs på grund av förhållanden på hyresgästens sida, exempelvis att hyresgästen inte har lämnat erforderliga besked i rätt tid eller begärt en Ändring som påverkar tidplanen, är parterna överens om att full hyra jämte tillägg ändå skall utgå från och med angiven preliminär tillträdesdag.

Parterna är överens om att ändring av tidpunkten för tillträde inte medför rätt för part att frånträda detta avtal. Parterna är dock överens om att respektive part genom skriftligt meddelande har rätt att frånträda detta avtal för det fall den slutliga tillträdesdagen skulle infalla senare än 2015-01-01. Ingendera parten skall ha rätt till ersättning från den andra.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

parten om frånträde sker enligt denna bestämmelse.

Det åligger hyresgästen att öppna restaurangen för allmänheten inom 6 månader från den slutliga tillträdesdagen. Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att restaurangen öppnas för allmänheten inom denna tid. Om hyresgästen inte öppnar restaurangen inom föreskriven tid skall hyresgästen till hyresvärden utge vite med ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp per dag som öppnandet av restaurangen överskrider föreskriven tid.

§ 2:2 Tillträde till lokal för byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden har rätt att efter det att hyresgästen har tillträtt lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom inregleringar och justeringar av värme- och ventilationsanläggningar, el, styr- och regleranläggning, justering av dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller skadestånd på grund av eller i samband med åtgärdandet av sådana fel och brister.

§ 2:3 Tillträdesbesiktning

I anslutning till tillträdesdagen skall parterna göra en gemensam tillträdesbesiktning av lokalen. Besiktningen skall dokumenteras i ett skriftligt protokoll.

§ 3 HYRESGÄSTENS ARBETEN

§ 3:1 Hyresgästens arbeten i samband med inflyttning

Hyresgästen har, efter särskild överenskommelse med hyresvärden och under förutsättning att det inte hindrar, försenar eller fördyrar hyresvärdens egna arbeten, rätt att före tillträdesdagen utföra vissa mindre arbeten i lokalen såsom ledningsdragning vid tidpunkter som samordnas med projektets tidplaner. Hyresvärden har en ensidig rätt att ändra tidplanen.

Hyresgästen skall i god tid enligt beskedstidplanen bilaga 7 tillställa hyresvärden bygghandlingar för godkännande. Hyresgästens arbeten får inte påbörjas innan hyresvärden skriftligen har godkänt bygghandlingarna.

De arbeten som skall utföras i lokalen i hyresgästens regi och som hyresvärden bedömer kan ha inverkan på byggnadskonstruktionen eller på tekniska försörjningssystem skall utföras av hyresvärdens organisation eller av annan organisation efter godkännande av hyresvärden.

För hyresgästens arbeten enligt denna § 3:1 gäller även bestämmelserna i § 3:3 nedan.

§ 3:2 Hyresgästens arbeten under hyrestiden

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden rätt att under

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

hyresförhållandet utföra ombyggnads-, ändrings-, installations- och/eller inredningsarbeten i lokalen. Sådana arbeten, får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och godkända ritningar.

För hyresgästens arbeten enligt denna § 3:2 gäller även bestämmelserna i § 3:3 nedan.

§ 3:3 Förutsättningar för hyresgästens arbeten före och efter tillträdesdagen

§ 3:3:1 Arbetenas utförande

Hyresgästen skall ansöka om och bekosta de bygglov och övriga tillstånd som är nödvändiga för hyresgästens arbeten.

Hyresgästen skall utföra alla arbeten på ett fackmannamässigt sätt i enlighet med gällande författningar och byggnormer och med användande av entreprenör som hyresvärden godkänt. Vid hyresgästens arbeten åligger det hyresgästen att tillse att av hyresgästen anlitade konsulter och entreprenörer efterlever hyresvärdens vid var tid gällande ordnings- och skyddsregler för arbetsplatsen samt hyresvärdens vid var tid gällande föreskrifter och bygghandlingar för brand, installation, säkerhet, konstruktioner m.m.

Hyresgästen svarar för att arbetena inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som kan komma att uppstå i och i anslutning till lokalen i samband med utförandet av hyresgästens arbeten.

Uppdatering av hyresvärdens relationshandlingar och andra ritningar bekostas av hyresgästen.

§ 3:3:2 Besiktning av hyresgästens arbeten

Om hyresvärden så påkallar skall besiktning av hyresgästens arbeten genomföras. Besiktningsman skall utses av hyresvärden efter samråd med hyresgästen och skall bekostas av hyresgästen. Det åligger hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmannens eventuella anmärkningar. Åtgärdade anmärkningar skall godkännas av besiktningsman.

§ 3:3:3 Ersättning till tredje man

Hyresgästen är i förhållande till hyresvärden ansvarig för hyresvärdens eventuella skyldighet att utge skadestånd eller annan ersättning till tredje man till följd av hyresgästens arbeten. Hyresgästen skall således hålla hyresvärden skadeslös för varje skada som hyresvärden kan komma att orsakas genom hyresgästens arbeten inklusive, men inte begränsat till, hyresnedsättning och skadestånd till annan hyresgäst eller tredje man.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

NCC Property Development

Bilaga 1

§ 4 HYRA OCH TILLÄGG M M

§ 4:1 Hyra

Bashyran uppgår till 1.764.000 kronor per år (exklusive mervärdesskatt). Om uppmätning skall ske enligt § 1:4 ovan och det efter uppmätning visar sig att den faktiska lokalarean över- eller understiger den i hyresavtalet angivna lokalarean skall den totala bashyran omräknas och justeras utifrån en hyra om 3.500 kronor/m²/år (exklusive mervärdesskatt).

Hyresgästen erhåller hyresrabatt enligt följande:
Under första hyresåret utgår en hyresrabatt om totalt 441.000 kr jämnt fördelat under året.
Under andra hyresåret utgår en hyresrabatt om totalt 294.000 kr jämnt fördelat under året.
Under tredje hyresåret utgår en hyresrabatt om totalt 147.000 kr jämnt fördelat under året.

En förutsättning för erhållande av ovanstående hyresrabatter är att hyresgästen fullgör samtliga sina förpliktelser enligt detta avtal. Parterna är överens om hyresgästen skall återbetala samtliga erhållna hyresrabatter om hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser enligt avtalet. Återbetalning av hyresrabatter skall ske påföljande kvartal efter det att hyresgästen inte har fullgjort sina förpliktelser, exempelvis vid utebliven hyresbetalning eller för sent erlagd hyra.

§ 4:2 Indexreglering

Av den i avtalet angivna årshyran skall 100 procent utgöra bashyra (bashyran). Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyran utgå med en viss procent på bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran skall anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2011 (bastalet).

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

För det fall indextalet för någon oktobermånad har sänkts i förhållande till det indextal som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats i enlighet med denna klausul skall föregående indextillägg utgå oförändrat. Utgående hyra skall aldrig vara lägre än den slutliga bashyran enligt § 4:1 ovan och således aldrig heller sättas lägre än föregående års hyra.

Ändring av hyran sker årsvis med verkan från och med den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Justering av hyran sker första gången den 1 januari 2013.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

NCC Property Development

Bilaga 1

§ 4:3 Fastighetsskatt

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle för fastigheten utgående fastighetsskatt. Fastighetsskattetillägget förändras när ny fastighetstaxering eller annan ändring av fastighetsskatten sker.

Då fastigheten är obebyggd vid detta avtals tecknande saknas för närvarande information om taxeringsvärde och taxeringsenhetens omfattning.

Lokalens andel (som skall vara oförändrad under hyrestiden) skall beräknas utifrån lokalens area i förhållande till total uthyrningsbar area inom fastigheten eller, om fastigheten kommer att omfatta flera taxeringsenheter, inom taxeringsenheten.

(Exempel: Total uthyrningsbar area, exklusive garagearea, inom fastigheten/taxeringsenheten är 7 000 m². Lokalens area är 4 000 m². Beräkning av lokalens andel: 4 000 / 7 000 = 0,572 = 57,2 %. Total fastighetsskatt för fastigheten/taxeringsenheten är 400 000 kr/år. På lokalen belöpande fastighetsskatt är 400 000 kr x 57,2 % = 228 800 kr/år.)

Lokalens andelstal som räknas fram enligt ovanstående modell skall också användas vid fördelning av oförutsedda kostnader (se sid. 2 i Fastighetsägarna Sveriges formulär för hyreskontrakt).

Fastighetsskatt parkering: Utöver fastighetsskatt enligt ovan skall hyresgästen erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle för den gemensamma kundparkeringen enligt § 1:2 ("Kundparkeringen") utgående fastighetsskatten. Lokalens andel (som skall vara oförändrad under hyrestiden) skall beräknas utifrån lokalens area i förhållande till total uthyrningsbar area för de lokaler inom fastigheten som nyttjar Kundparkeringen, samt Kundparkeringens andel av totalt antal parkeringsplatser inom det aktuella garaget.

(Exempel fastighetsskatt parkering: Total uthyrningsbar area inom fastigheten/taxeringsenheten som nyttjar Kundparkeringen är 10 000 m². Totalt antal parkeringsplatser inom garaget är 300 stycken, varav 100 platser utgör Kundparkeringen. Lokalens area är 1 000 m². Beräkning av lokalens andel: 1 000 / 10 000 = 0,10 = 10 %. Beräkning av Kundparkeringens andel av totalt antal parkeringsplatser: 100 / 300 = 33,3 %. Total fastighetsskatt för Kundparkeringen är 100 000 kr/år. På lokalen belöpande fastighetsskatt för parkering är 100 000 kr x 10 % x 33,3 % = 3330 kr/år.)

§ 4:4 El, VA, värme, varmvatten, kyla, ventilation etc

Parterna är överens om att verka för att minimera driftskostnaderna för fastigheten. Om hyresvärden inrättar ett system för miljöbesparingar avseende dessa nyttigheter åtar sig hyresgästen att inrätta sig enligt detta system och att följa det. För att optimera driften

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

skall gemensam uppföljning av energiförbrukningen och annan driftdata ske av parterna.

Hyresgästen skall inneha och bekosta eget elabonnemang som omfattar all el till lokalen och till hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen skall svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen.

Om sopsugsanläggning installeras i byggnaden ska hyresgästen använda denna för hushållsavfall, dock ej organiskt avfall, och erlägga ersättning för nyttjande motsvarande självkostnad.

Hyresgästen skall samtidigt med hyra och som tillägg till denna betala ersättning motsvarande hyresvärdens självkostnad för på lokalen belöpande andel av hyresvärdens fasta och rörliga kostnader för VA, värme, vatten, kyla och ventilation relaterade till fastigheten.

Ovan nämnda förbrukning skall i förekommande fall mätas upp separat för lokalen. Om separat mätning inte sker skall lokalens andel i stället beräknas utifrån lokalens area och verksamhet i förhållande till total uthyrningsbar area på plan.

Hyresgästen skall erlägga ersättningen à conto kvartalsvis i förskott utan anfordran senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början. À conto-beloppet, som är preliminärt, baseras på en av hyresvärden antagen förbrukning. Denna kostnad är vid tidpunkten för avtalstecknandet ännu inte fastställd.

Senast den 31 mars varje år skall eventuell mellanskillnad mellan den slutliga kostnaden och vad som erlagts à conto av hyresgästen regleras mellan parterna. À conto-beloppet justeras årligen utifrån verkligt utfall.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation skall hyresvärden informera hyresgästen i förväg.

§ 4:5 Hyrestillägg för gemensamma drifts- och underhållskostnader

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna utge ersättning för hyresvärdens kostnader för tillsyn, drift, skötsel och underhåll etc. av allmänna och gemensamma utrymmen ("Gemensamhetskostnader"). Med Gemensamhetskostnader avses, från tid till annan, gemensamma driftskostnader såsom kostnader för allmänna och gemensamma utrymmen avseende underhåll, städning, el, värme, kyla, ventilation, bevakning, klottersanering, bortforsling av avfall (som inte hyresgästen själv skall svara för), källsortering, underhåll av lastgård, drift av hissar, rullband, rulltrappor, infartsramp till parkering och entrépartier samt skötsel av och tillgång till kundparkering.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Hyresgästen skall för Gemensamhetskostnaderna till hyresvärden utge ersättning om 175 kronor/m²/år (exklusive mervärdesskatt). Ersättningen skall erläggas kvartalsvis i förskott utan anfordran senast sista dagen före varje kalenderkvartals början. Beloppet skall indexregleras enligt § 4:2 ovan.

§ 4:6 Mervärdesskatt

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen eller i mervärdesskattehänseende jämställd verksamhet samt är underrättad om att hyresvärden är registrerad som skattskyldig för mervärdeskatt för lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid var tid gällande mervärdeskatt.

Utöver vad som följer av Fastighetsägarna Sveriges formulär för hyreskontrakt gäller följande.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande blir jämkningsskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Med detta avses bl.a. belopp som hyresvärden måste återföra till Skatteverket till följd av jämkning, belopp som skall återföras p.g.a. minskad avdragsrätt samt även eventuella skattetillägg och räntor som påförs av Skatteverket, även inkluderande den s.k. investeringsmomsen i anledning av uppförandet av byggnaden. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande. Belopp som enligt denna bestämmelse skall ersättas av hyresgästen skall erläggas senast under den månad då återföringsskyldighet inträffat eller inträffar.

Den frivilliga skattskyldigheten och att denna bibehålls för hela lokalen är av synnerlig vikt för hyresvärden. Hyresgästen är därför skyldig att tillse att all eventuell vidareuthyrning eller annan vidareupplåtelse, av hela eller delar av lokalen, omfattas av ett beslut från Skatteverket om frivillig skattskyldighet och att den till vilken vidareuthyrning eller vidareupplåtelse har skett bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet. Med vidareuthyrning eller annan vidareupplåtelse avses även uthyrning till franchisetagare eller koncern-/intresseföretag. Hyresgästen skall uppvisa kopia av Skatteverkets beslut om frivillig skattskyldighet för vidareuthyrning eller annan vidareupplåtelse av lokalen innan sådan påbörjas.

§ 5 UNDERHÅLL M.M.

Fördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst av ansvaret för investering, underhåll, utbyte, tillsyn och drift framgår av gränsdragningslista, bilaga 3. Dessutom är hyresgästen ansvarig för och bekostar lagstadgade eller av försäkringsbolag eller myndighet föreskrivna besiktningar inklusive åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Socialnämnden
Stockholms stad
2018 -01- 16
Dnr
Tillståndsenheten

NCC Property Development

Bilaga 1

avseende sådan inredning och utrustning samt sådana installationer som är hyresgästens ansvar enligt detta avtal.

Hyresvärden har rätt att, efter förvarning, via fastighetstekniker eller annan i dennes ställe tillträda lokalen under butikens öppettider för att utöva service och tillsyn över de teknikutrymmen som eventuellt ligger inom lokalen och som hyresvärden ansvarar för. Under annan tid än butikens öppettider har hyresvärdens jourfirma rätt att tillträda lokalen tillsammans med representant för hyresgästen (t.ex. hyresgästens vaktbolag)för jourutryckning.

Om hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter enligt denna bestämmelse och/eller enligt bilaga 3 och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

§ 6 LOKALENS ANVÄNDNING M.M.

§ 6:1 Användningsområde

Lokalen hyrs ut för att användas till försäljning av uteslutande följande varor eller bedrivande av följande verksamheter:

Bransch: Asiatisk restaurang
Sortiment: Asiatisk mat, wok och stek.
Koncept: Asiatiskt innehållande Japansk, kinesisk och thailändsk mat.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får i lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försäljas andra varor än de som uppräknats här ovan. Hyresgästen förbinder sig att vid varje tidpunkt aktivt bedriva ovan nämnda verksamhet i lokalen. Hyresgästen är medveten om att denne inte har ensamrätt till försäljning inom ett visst sortiment eller tillhandahållande av en viss typ av tjänster.

Hyresgästen skall bedriva sin verksamhet på sådant sätt att andra hyresgästen inom fastigheten eller annan tredje man inte drabbas av störning eller olägenhet. Hyresgästen är i förhållande till hyresvärden ansvarig för hyresvärdens eventuella skyldighet att utge skadestånd eller annan ersättning till tredje man till följd av hyresgästens verksamhet. Hyresgästen skall således hålla hyresvärden skadeslös för varje skada som hyresvärden kan komma att orsakas genom hyresgästens verksamhet, åtgärder och/eller underlåtenhet inklusive, men inte begränsat till, hyresnedsättning och skadestånd till tredje man.

Hyresgästen är införstådd med att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen efterlever bestämmelserna i denna klausul och att brott mot bestämmelserna kan utgöra grund för hyresrättens förverkande och föranleda omedelbar uppsägning.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:0

Har inte samtliga villkor ovan uppfyllts senast 2012-07-01 skall detta avtal vara utan verkan förutsatt att hyresvärden åberopar bristande uppfyllelse av villkor. Eventuella prestationer som utväxlats mellan parterna skall i sådant fall återgå och ingen part skall ha rätt till ersättning från den andra parten.

§ 13 TOLKNINGSFÖRETRÄDE

Fastighetsägarna Sveriges formulär för hyreskontrakt och bilagorna till detta avtal kompletterar varandra. Förekommer i dokumenten mot varandra stridande uppgifter gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Särskilda bestämmelser, bilaga 1
2. Lokalens standard, bilaga 5
3. Gränsdragningslista, bilaga 3
4. Ritning, bilaga 2
5. Hyreskontrakt (Fastighetsägarna Sveriges formulär)
6. Beskedstidplan, bilaga 7
7. Miljö, bilaga 8
8. Ritning garage/situationsplan, bilaga 4 a-b
9. Preliminärt skyltprogram, bilaga 6
10. Bankgaranti, bilaga 9

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Stockholm 2011-10-27
Ort/datum

NCC PROPERTY TIO AB

Olle Forsberg

Stockholm 2011-10-27
Ort/datum

X.L LINS RESTAURANG AB

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

hyresvärden så önskar. Hyresgästen inbjuds att närvara vid besiktningen. Eventuell besiktningsman skall utses och bekostas av hyresvärden. Parterna står i övrigt för sina egna kostnader i samband med besiktningen. Besiktningen skall dokumenteras i ett skriftligt protokoll.

§ 9 SÄKERHET

Hyresgästen skall ställa säkerhet för samtliga sina förpliktelser enligt detta avtal och enligt lag i form av en av hyresvärden godkänd bankgaranti (en s.k. "on demand-garanti") till ett belopp om 1.810.000 kronor. Bankgarantin skall vara utformad i enlighet med bilaga 9 och skall överlämnas till hyresvärden senast 2013-01-15.

§ 10 MEDDELANDEN M M

Om hyresgästen inte har meddelat annat och om inte annat följer av lag, är den uthyrda lokalens adress rätt adress under vilken hyresvärden kan tillställa hyresgästen meddelande rörande hyresförhållandet.

Parterna är överens om att detta avtal uttömmande reglerar samtliga villkor för denna upplåtelse. Ändring av eller tillägg till detta avtal skall, för att vara gällande, göras skriftligen och undertecknas av båda parter. Sådana ändringar och tillägg skall bifogas som bilaga till avtalet.

§ 11 REGISTRERINGSBEVIS

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

- Ändring av styrelseledamot
- Namnändring
- Ändring av firmatecknare

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

§ 12 VILLKOR

Detta avtals giltighet och bestånd är villkorat av:

a) att hyresvärden erhåller erforderliga bygglov för fastigheten samt att dessa vinner laga kraft; och
b) att hyresvärden erhåller samtliga för projektet erforderliga tillstånd i övrigt.

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Hyresgästens dokumentation skall ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks/Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps vid var tid gällande allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete.

Hyresgästen är skyldig att inom två veckor efter skriftlig anmaning förse hyresvärden med de uppgifter som hyresvärden behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet att lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i byggnaden till kommunen enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen fullgör sina skyldigheter enligt ovan.

§ 7 ÖVERLÅTELSE, UTHYRNING I ANDRA HAND M.M.

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke helt eller delvis överlåta hyresrätten till lokalen. Hyresgästen har inte heller rätt att upplåta panträtt i hyresrätten till lokalen.

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke upplåta lokalen i andra hand. Hyresgästen förbinder sig vidare att inte utan motsvarande samtycke medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i lokalen.

Hyresvärden har rätt att överlåta hyresavtalet till bolag inom samma koncern.

§ 8 AVFLYTTNING

Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen avflytta från, utrymma och återställa lokalen i godtagbart skick. Detta innefattar bl.a. att, före sista dagen av hyrestiden eller annan dag då hyresavtalet upphör att gälla, nedmontera och bortskaffa all inredning och egendom tillhörig hyresgästen samt reparera eventuella skador på lokalen. Hyresgästen skall lämna lokalen väl avstädad samt till hyresvärden, utan rätt till ersättning, återlämna samtliga nycklar, passerkort etc. avseende lokalen, fastigheten och gemensamhetsutrymmen även om dessa anskaffats av hyresgästen.

För det fall hyresgästen inte har fullgjort sina förpliktelser enligt ovan har hyresvärden rätt att utföra åtgärderna på hyresgästens bekostnad. Vidare har hyresvärden rätt till ersättning från hyresgästen för samtliga kostnader avseende nedmontering, bortskaffning och förvaring m.m. av egendom, avfall etc. som hyresgästen lämnar kvar i lokalen.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen, som utförts av hyresgästen om inte annat följer av tvingande lagstiftning.

I samband med avflyttning från lokalen skall en avflyttningsbesiktning ske om

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

§ 6:2 Öppethållande

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden driva aktiv försäljning i hela den förhyrda lokalen under minst följande öppettider:

Vardagar	11 – 19
Lördagar och aftnar	11 – 17
Söndagar och helgdagar	11 – 17

Hyresgästen är införstådd med att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen efterlever bestämmelserna i denna klausul.

§ 6:3 Ansvar för skador på lokalen och fastigheten m.m.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för skada på lokalen, oavsett vållande eller vårdslöshet, som orsakas av hyresgästen inklusive hyresgästens anställda, kunder och besökare eller annan som hyresgästen gett tillträde till lokalen eller som där utför arbete för hyresgästens räkning. Vid brandskada gäller vad som stadgas i hyreslagen.

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en 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.

Utrymmen av sådan art att fastighetsskötare eller annan behörig personal måste ha tillgång till dessa, skall hållas lätt tillgängliga. Om lastpallar, varor, emballage, sopor eller andra föremål förvaras i korridorer och utrymningsvägar, har hyresvärden rätt att utan avisering bortforsla dessa samt debitera hyresgästen samtliga kostnader därför.

§ 6:4 Miljöansvar

Om hyresgästen bedriver miljöfarlig verksamhet är denne skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Hyresgästen är skyldig att följa gällande miljölagstiftning och att bedriva sin verksamhet på ett sätt som i allt minimerar eventuella olägenheter för hyresvärden, övriga hyresgäster i fastigheten samt för tredje man. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser gentemot hyresvärden, övriga hyresgäster, tredje man och berörda myndigheter eller liknande organ samt i förekommande fall domstol. För det fall hyresvärden skulle påläggas ekonomiskt ansvar för den miljöfarliga verksamhet som hyresgästen bedriver eller har bedrivit har hyresvärden rätt att kräva full kompensation härför av hyresgästen.

Hyresgästen skall samråda med hyresvärden i frågor om val av material och teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader m.m. som sker genom hyresgästens

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

försorg samt lämna hyresvärden erforderlig miljöinformation.

För att främja en hälsosam inomhusmiljö skall hyresgästen använda sig av ytskikt och inredning som eliminerar så kallade VOC (flyktiga organiska kolväten) i så hög grad som möjligt.

Om hyresgästen skall komplettera den centralt installerade anläggningen för värme, kyla, ventilation eller tappvatten så skall tillkommande installationer redovisas och dokumenteras samt godkännas av hyresvärd. Detta gäller även om hyresgästen ämnar installera större enskilda energiförbrukare som påverkar fastighetsenergin. Med större förbrukare avses effekter över 10 kW.

Om hyresgästen avser att montera egen belysning i lokalen skall standarden SS-EN 12464-1 (Ljus och belysning – belysning av arbetsplatser) följas. Syftet med denna standard är att ha en korrekt belysning som uppfyller kraven för visuell komfort och presentation. Armaturer med fluorecerande belysning som monteras av hyresgästen skall vara utrustade med HF-don (högfrekvensdon).

Hyresgästen skall, i de utrymmen som är relevanta, installera persienner eller liknande som möjliggör individuell styrning/reglering av ljusflödet. Med relevanta utrymmen menas arbetsytor/skrivbord eller liknande ställen där det finns behov av att kunna reglera ljusinflödet.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning samt att föreskrivna rapporter och anmälningar görs. Följande värden får inte överstigas, ODP=0 samt GWP skall vara mindre än 5.

§ 6:5 Brandskydd

Hyresgästen är skyldig att inom lokalen i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen skall bedriva systematiskt brandskyddsarbete, inneha rutiner, instruktioner, kontrollplaner och dokumentation, anordna utrymningsövningar samt i övrigt vidta de åtgärder inom lokalen som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall hålla räddningsvägar och utrymningsvägar fria samt ansvara för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Om hyresgästen gör genomföringar i brandceller skall brandcellen hållas intakt genom varaktiga brandtätningar. Hyresgästen bekostar brandkårsutryckningar för falsklarm orsakat av hyresgästen.

Hyresvärden har en skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden. Hyresgästen är därför skyldig att senast två månader efter tillträdesdagen samt varje år den 31 januari, eller annan tidpunkt som parterna kommer överens om, till hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över hyresgästens brandskydd inom lokalen.

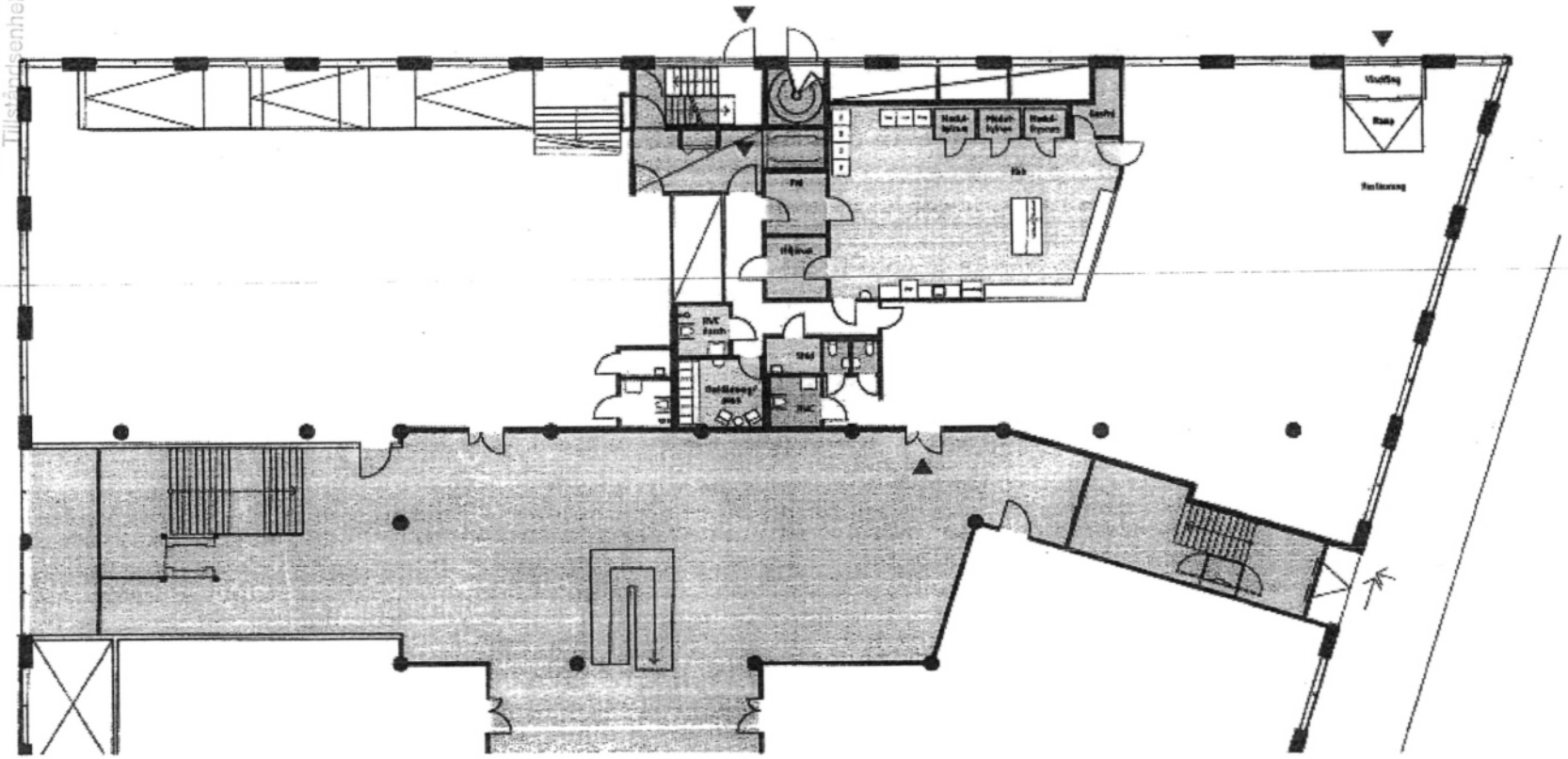
Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

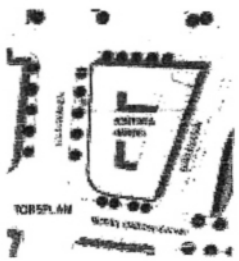
Bilaga 2
Hyresavtal 956 2041

LIN LEI
Restaurang plan 4

Färdigställning enl. kontrakt

Socialnämnden
Stockholms stad
2013 -07- 16
Dnr
Tillståndsenheten



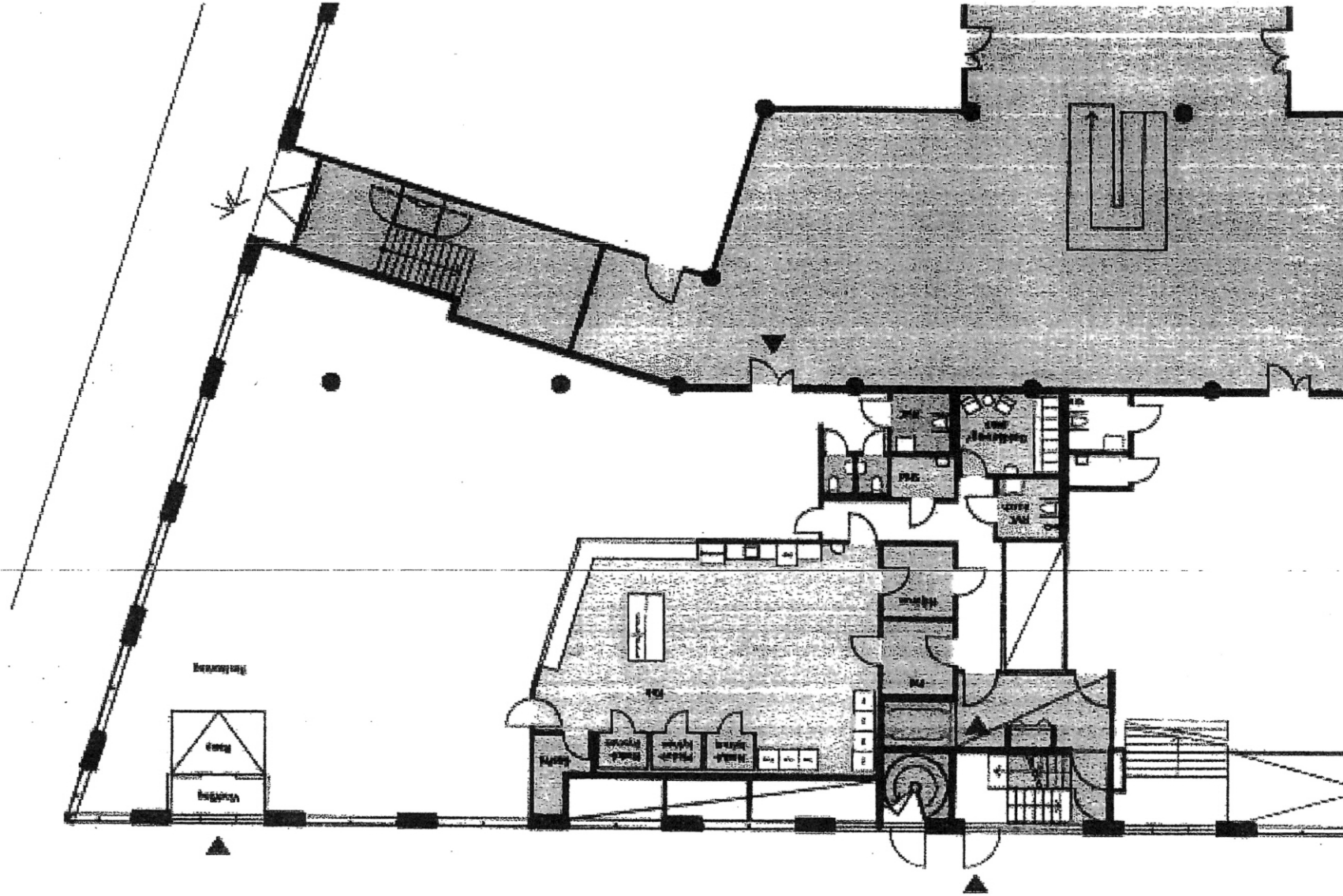


HAGASTADEN KV.1 TORSPLAN | HYRESGÄSTANPASSNING | SKALA 1:200 | 2011 10 27 REV

BAU

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Socialnämnden
Stockholms stad
Dnr .....
Tillståndsenheten



Restaurang plan 4

LIN LEI

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Gränsdragningslista - Bilaga 3

Hyreskontrakt: 996 2 041
Hyresvärd: NCC Property Tio AB
Hyresgäst: X.L Lins Restaurang AB
Lokalens adress: Södra Parkgatan/
/Gävlegatan

Gränsdragning för investering, drift och underhåll (ansvar och kostnader).
I leverans ingår även montage och erforderliga installationer.

HV=hyresvärd, HG=hyresgäst

	Investering				Drift underhåll		Utbyte		Kommentar
	Genomför		Bekostar						
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Dörrar, porter, entréer mm									
- Till byggnad	X		X		X		X		
- Till lokal	X		X			X	X		
- Inom lokal enl bil 2	X		X			X		X	
- Övriga dörrar eller porter		X		X		X		X	
- Dörrstängare/-automatik, myndighetskrav	X		X		X		X		
- Dörrstängare/-automatik, övrigt		X		X		X		X	
Fönster mm									
- Fönster, exklusive glas	X		X		X		X		
- Fönsterglas	X		X			X		X	HG Fönsterputs
- Invändiga glaspartier inkl. glas		X		X		X		X	
Väggar									
- Lokalomslutande väggar, skyddsklass 2, plyfa 3 m ofg, ej målningytskikt	X		X		X		X		
- Innerväggar enl bil 2, ej målningytskikt	X		X		X		X		
- Övriga innerväggar		X		X		X		X	
Tak									
- Synligt tak av prefabricerad betong	X		X		X		X		
- Undertak i butik		X		X		X		X	
- Anpassning av installationer till undertak	X			X	X		X		
Låssystem, invändigt & utvändigt									
- Passersystem och larm		X		X		X		X	
- Kistor i entrédörrar		X		X		X		X	
- Nycklar, passerkort		X		X		X		X	
- Cylindrar dagtås		X		X		X		X	
- Cylindrar nattlås		X		X		X		X	
Solavskärmning									
- Yttre solavskärmning		X		X		X		X	
- Persienner		X		X		X		X	
- Markiser, kräver HV's tillstånd samt bygglov		X		X		X		X	
Belysningsarmaturer									
- Allmänbelysning inom lokal		X		X		X		X	Personal rwc nedan
- Miljöbelysning		X		X		X		X	
- Fasadbelysning	X		X		X		X		
- Belysning i skyltfönster enl bil. 8	X		X			X		X	
- Nödbelysning (myndighetskrav)	X		X		X		X		
- Glödlampor, lysrör,tändare		X		X		X		X	
- Arbetsplatsbelysning		X		X		X		X	
Elinstallationer, övergripande									
- Ledningsnät, starkström, fram till lokal	X		X		X		X		
- Gruppcentral, 63 A	X		X			X		X	
- Elinstallation i lokal		X		X		X		X	
- Säkringar till el för fastas drift och gem ytor	X		X		X		X		
- Säkringar till hyresgästens el		X		X		X		X	

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Gränsdragningslista - Bilaga 3

Hyreskontrakt: 996 2 041
Hyresvärd: NCC Property Tlo AB
Hyresgäst: X.L Lins Restaurang AB
Lokalens adress: Södra Parkgatan/
/Gävlegatan

Gränsdragning för investering, drift och underhåll (ansvar och kostnader).
I leverans ingår även montage och erforderliga installationer.

HV=hyresvärd, HG=hyresgäst

	Investering				Drift underhåll		Utbyte		Kommentar
	Genomför		Bekostar						
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Brandskyddsutrustning & sprinkler									
- Brandsläckare		X		X		X		X	
- Hänvisningsskyltar utrymning	X		X			X		X	
- Sprinkler, lokalanpassning i enplan	X		X		X		X		dvs öppet undertak
- Sprinkler, grundinstallation, vatten	X		X		X		X		
Larmanläggningar									
- Brandlarm (myndighetskrav vid upplåtelsetidpunkt)	X		X		X		X		
- Brandlarm övrigt		X		X		X		X	
- Inbrottslarm, passagekontroll		X		X		X		X	
- Driftlarm, fastighet	X		X		X		X		
Tele/datainstallationer									
- Kanalisation/håltagning i stomme	X			X		X		X	
- Kanalisation för tele/data		X		X		X		X	
- Data/tele (fiber/koppar) till avlämningspunkt	X		X		X		X		
- Data-telenät		X		X		X		X	
- Telefonväxel		X		X		X		X	
- Telefonapparater		X		X		X		X	
- Övrig svagströmsinstallation		X		X		X		X	
VVS-Installationer									
- Distributionsnät för värme och kyla, till lokal	X		X		X		X		
- Distributionskanaler för luft, till lokal	X		X		X		X		
- Luftdon i förhyrd lokal, <3,5 l/s, kvm	X		X		X		X		
- Im-kåpa & svartplåt inom lokal	X			X		X		X	
- Vattenlås och brunnar antal enligt bil 5	X		X			X	X		
- Avloppsledningar, till wc, pentry (personal)	X		X			X	X		
- Vattenlås, brunnar och avlopp & övrig vs	X			X		X		X	
Ansl fettavskiljare inom lokal	X			X	X	X	X		HV utför HG bekostar
- Fettavskiljare se bil 5	X		X			X	X		HG betalar driften
Svartplåtskanal se bil 5	X		X			X	X		HG betalar driften
- Ev förstärkt kyla till inredning	X			X		X		X	
- Komfortkyla, upp till 40 W/kvm, luftburen	X		X		X		X		
Transportsystem									
- Rulltrappa/Hiss	X		X		X		X		
Driftkostnader									
- VA						X			
- Värme						X			
- Ventilation						X			
- El inom lokal						X			
- El för fastighetens drift mm					X				Se drifttillägg
- Värme/kyla/ventilation för gemensamma ytor					X				Se drifttillägg
- Komfortkyla						X			
- Avfall						X			
- Gemensamma dörrar, porter, ytfunktioner					X				Se drifttillägg
- Gemensamma hissar/rulltrappor					X				Se drifttillägg

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Gränsdragningslista - Bilaga 3

Hyreskontrakt: 996 2 041
Hyresvärd: NCC Property Tio AB
Hyresgäst: X.L Lins Restaurang AB
Lokalens adress: Södra Parkgatan/
/Gävlegatan

Gränsdragning för investering, drift och underhåll (ansvar och kostnader).
I leverans ingår även montage och erforderliga installationer.

HV=hyresvärd, HG=hyresgäst

	Investering				Drift underhåll		Utbyte		Kommentar
	Genomför		Bekostar						
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
1 st. RWC, dusch, städ									
- Porslin, underhållsutbyte porslin	X		X			X		X	
- Övrig inredning/utrustning	X		X			X		X	
- Allmän belysning	X		X			X		X	
- Dusch	X		X			X		X	
- Städutrymme	X		X			X		X	
Inredning och utrustning, lös									
- Omklädningsskåp		X		X		X		X	
- Övrig lös verksamhetsspecifik inredning, utr.		X		X		X		X	
Personal									
- Ytskikt, golv, undertak, väggar	X		X			X		X	
- Allmän belysning	X		X			X		X	
- Övrig fast inredning/utrustning		X		X		X		X	
Skyltar									
- Symbolskyltar för WC, städ etc		X		X		X		X	
- Nödutrymning, myndighetskrav	X		X		X		X		
- För nödutrymning, övrigt		X		X		X		X	
- Utvändig skyltning, enl skyltprogram		X		X		X		X	
- Övriga skyltar		X		X		X		X	
Sopor									
- Utrustning i soprum	X		X		X		X		
- Transport till soprum		X		X		X			Slutna kärl
Försäkringar									
- Inventarier/inredning tillhörig hyresgäster		X		X		X		X	
Städning/fönsterputsning									
- Städning lokal						X			
- Invändig Fönsterputs						X			
- Utvändig fönsterputs						X			
- Städning trapphus och allmänytor					X				
Ytskikt inom lokal (ej personal)									
- Golv och socket		X		X		X		X	
- Betonggolv, underlag för färdigt golv	X		X			X			
- Målning tak i butik		X		X		X		X	
- Målning väggar		X		X		X		X	
- Keramiska plattor		X		X		X		X	
- Undertak		X		X		X		X	
- Övriga ytskikt i lokal		X		X		X		X	
Åverkan och skadegörelse generellt						X			

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Gränsdragningslista - Bilaga 3

Hyreskontrakt: 996 2 041
Hyresvärd: NCC Property Tio AB
Hyresgäst: X.L Lins Restaurang AB
Lokalens adress: Södra Parkgatan/
/Gävlegatan

Gränsdragning för investering, drift och underhåll (ansvar och kostnader).
I leverans ingår även montage och erforderliga installationer.

HV=hyresvärd, HG=hyresgäst

	Investering				Drift underhåll		Utbyte		Kommentar
	Genomför		Bekostar						
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	HV	HG	

Definitioner

HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärden
HG: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen

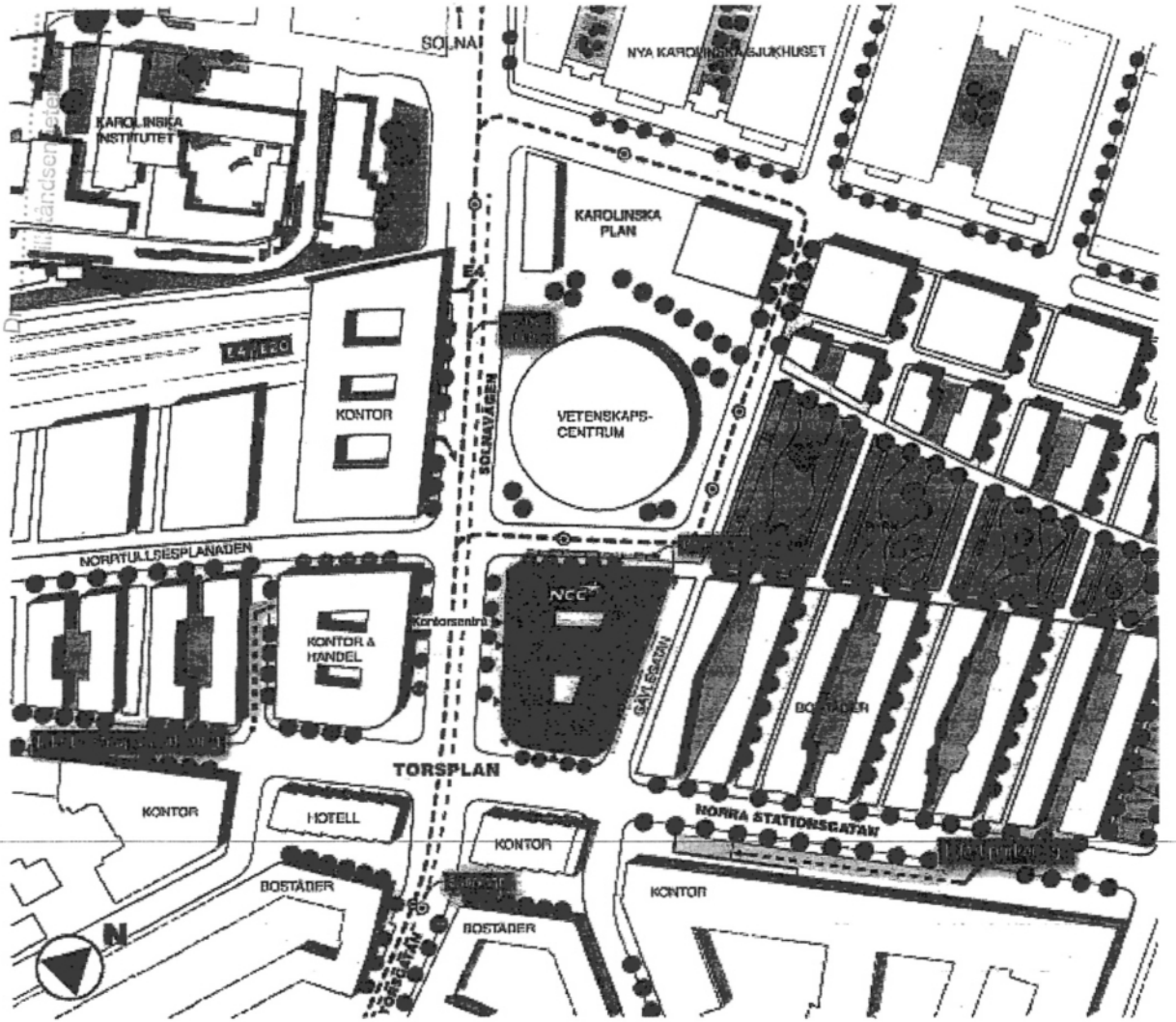
Investering
Med investering avses ursprunglig grundinvestering

Drift
Med drift avses åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Drift innefattar tillsyn och skötsel. Den funktion som skall upprätthållas är den för tillfället möjliga m.h.t. skick och förvaltningsobjektets ålder

Underhåll
Med underhåll avses åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt. I underhåll ingår löpande och planerat underhåll. Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel eller byte av material, vara eller komponent. Enbart byta av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock till drift.

Utbyte
Med utbyte avses åtgärder i form av utbyte som ersätter underhåll då den tekniska livslängden uppnåtts hos ett förvaltningsobjekt.

Stockholms stadsarkitekt
2018 -01- 16



PRELIMINÄR SITUATIONSPLAN TORSPLAN
skala 1:2000

Bedömda trafikflöden vid fullt utbyggt område förbi fastigheten:
Solnavägen: 22 300 fordon/dygn
Norra Stationsgatan: 9000 fordon/dygn

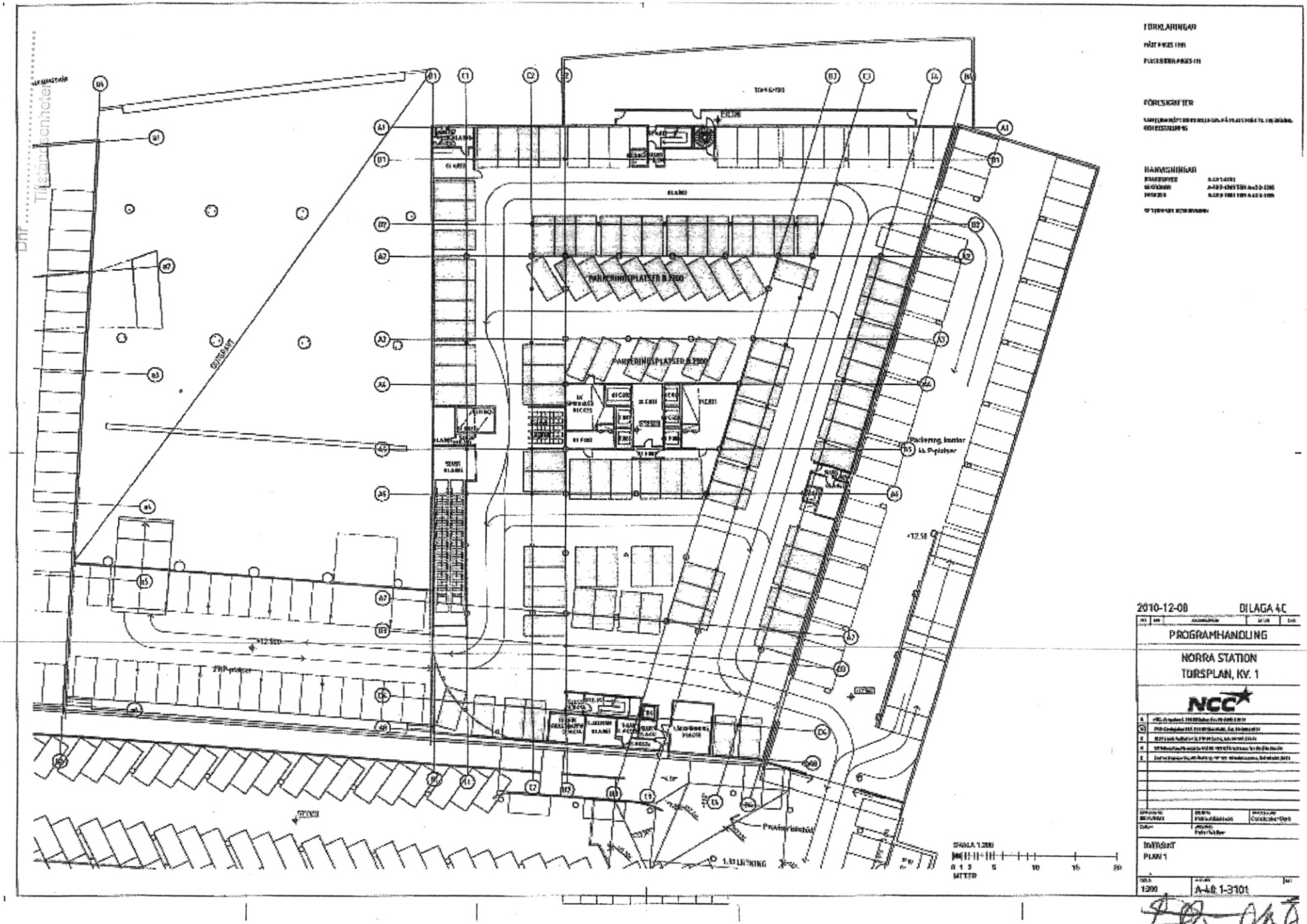


PRELIMINÄR ÖVERSIKTSPLAN

Spår
Tunnelbana

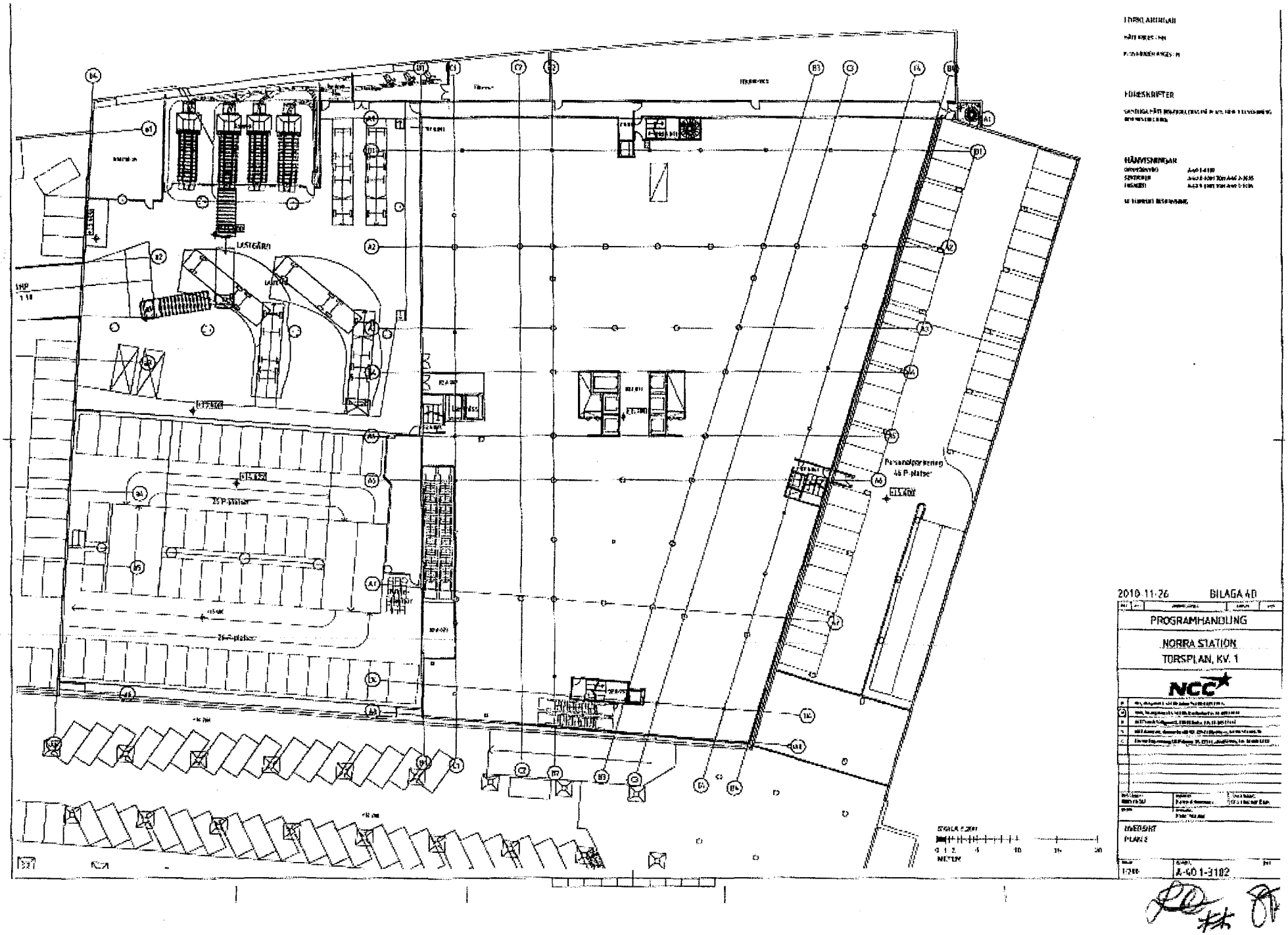
SITUATIONSPLAN • NORRA STATION • KV 1 TORSPLAN • 2010 11 29 • BILAGA 4A

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02



Socialförvaltningen
Stockholms stad
2018 -01- 16
Dnr
Tillståndsenheten

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02



Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02

Lokalens standard

Bilaga 5

Hyreskontrakt:	996 2 041
Hyresvärd:	NCC Property Tio AB
Hyresgäst:	X.L Lins Restaurang AB
Lokalens adress:	Södra Parkvägen/Gävlegatan

Golv:	Flytspackat.
Väggar:	Utjämnade betongväggar/gipsväggar omålade
Tak:	Omålad betong.
Omklädning:	2 st. Linoleumgolv, akustikundertak, allmän belysning, vitmålade väggar. Hyresgästen står själv för ev. skåp.
Städ:	1 st. Plastmatta, akustikundertak, allmän belysning, vitmålade väggar. Utslagsback och golvbrunn. Hyresgästen står för städinredning.
RWC:	1 st. Klinker och kakel samt normal wc-utrustning, dusch med duschväggar. Ytterligare WC/RWC bekostas av hyresgästen.
Gasolrum:	Golv, väggar, tak, ventilation och vs enligt brandkrav. Utförs av hyresvärden men bekostas av hyresgästen.
Installationer:	Luft, kyla och värme via don i taket. Vid behov installeras cirkulationskylare. Grundinstallationerna anpassas för ca 200 personer. 3 st. avloppsanslutningar och 2 golvbrunnar i matsal/kök. Elcentral inom lokalen avsäkrad 63 Amp. El och belysning inom lokalen utförs och bekostas av Hyresgästen. Fettavskiljare och svartplåtskanal installeras och ansluts till lokal av hyresvärden. Lokalen förses med sprinkler i en nivå vilket innebär öppet undertak. Personalutrymmen markerade med grönt på ritning bilaga 2 utförs och bekostas av hyresvärden. All annan rumsbildning, inredning och installationer, utöver ovan, utförs av hyresgästen.
Ytterdörr:	2 st. entrédörrar i glas och metall (skjutdörr mot gatan och slagdörr mot innergård).
Övrigt:	Ingen utrustning och inredning avsedd för hyresgästens verksamhet ingår. Ramp vid entré från gatan utförs av hyresvärden dock ej ytskickt

Inskannad av Tillståndsenheten Stockholms stad 17.01.2018 12:51:02