



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Namn: Tyresö Kommun genom Fastighetsenheten		Personnr/orgnr: 212000-0092					
	Adress: 13581 Tyresö							
Hyresvärd	Namn: Kumla Herrgård AB		Personnr/orgnr: 556936-6684					
	Aviseringsadress:							
Hyresgäst	Restaurangens namn/varumärke: Kumla Herrgård AB							
	Gata: Kumla Allé 47							
Restaurangens namn/varumärke	Kommun: Tyresö Kommun	Fastighetsbeteckning: Kumla 3:726						
Hyresobjektets adress	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör:							
	☐ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☒ Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.							
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.:							
	☐ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:							
3. Restauranglokalens skick och användning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga: 1							
	Lokalen omfattar totalt ca 485 m ² med följande fördelning: <table border="1"><tr><td>Serveringsarea ca</td><td>m²</td></tr><tr><td>Restaurangkök, ekonomitrymmen, förråd ca</td><td>m²</td></tr><tr><td>Övrig area ca</td><td>m²</td></tr></table> Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran			Serveringsarea ca	m ²	Restaurangkök, ekonomitrymmen, förråd ca	m ²	Övrig area ca
Serveringsarea ca	m ²							
Restaurangkök, ekonomitrymmen, förråd ca	m ²							
Övrig area ca	m ²							
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. Bilaga 5							
	☐ I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. Bilaga 5							
5. Garage och parkeringsplatser	☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Bilaga 5							
	Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.							
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista. Bilaga: 2							
7. Inredning	☐ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning.							
	☒ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.							

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign		Sign	
------	--	------	--

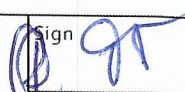
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga <u>2</u>). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																							
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommit, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästens tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.																							
10. Hyrestid	Från och med den: 2020-07-01	Till och med den: 2023-06-30																						
11. Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader.																							
12. Hyra	☒ Hyran uppgår till <u>380 000</u> kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul. Bilaga:																							
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: <u>3</u>																							
14. Fastighetsskatt	☐ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga:																							
15. Värme och varmvatten	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☐ Hyresvärden ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärden ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.																							
16. Kyla och ventilation	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="0"> <thead> <tr> <th>Hyresvärden tillhandahåller</th><th>ingår i hyran</th><th>ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐ Rums-kyla</td><td>☐</td><td>☐</td></tr> <tr> <td>☐ Frånluftsventilation</td><td>☐</td><td>☐</td></tr> <tr> <td>☒ Till- och frånluftsventilation</td><td>☒</td><td>☐</td></tr> <tr> <td>☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td><td>☐</td><td>☐</td></tr> <tr> <td>☐ Kyla till data- och/eller serverrum</td><td>☐</td><td>☐</td></tr> <tr> <td>☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum</td><td>☐</td><td>☐</td></tr> </tbody> </table> Bilaga:			Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rums-kyla	☐	☐	☐ Frånluftsventilation	☐	☐	☒ Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐
Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																						
☐ Rums-kyla	☐	☐																						
☐ Frånluftsventilation	☐	☐																						
☒ Till- och frånluftsventilation	☒	☐																						
☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐																						
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐																						
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐																						
17. Vatten	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☐ Hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året.																							

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign 	Sign 
--	--

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ El ingår i hyran.	Bilaga:			
19. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.	Bilaga:			
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
21. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 5	
22. 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 b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 100 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 ersättningen 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 vad som avtalats om hyrans betalning.				
23. Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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.				
24. 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 tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.				Bilaga:

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantribrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign



Sign



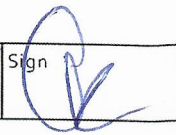
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.	
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.	
27. 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 förhållande i hyresgästens verksamhet.	
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.	
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på PlusGiro nr _____ ☐ bankgiro nr _____ ☒ Enligt avi	
31. 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.	
32. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
33. Myndighetskrav m.m.	☒ Hyresvärden ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ Hyresgästen	
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. ☒ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. 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. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.	
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande 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.	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign  Sign 

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga 2). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.		
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärdens att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
38. Force majeure	Hyresvärdens 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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
40. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____		
41. Särskilda bestämmelser	Se bilaga; särskilda bestämmelser till hyreskontrakt avseende Kumla herrgård. Bilaga: 5		
42. Bilagor	Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____
	Ritningar	bilaga nr:	1
	Gränsdragningslista	bilaga nr:	2
	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____
	Indexklausul	bilaga nr:	3
	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	_____
	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	_____
	Trappstädning	bilaga nr:	_____
	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	5
	Miljöklausul	bilaga nr:	_____
	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	4
	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____
	Skyltprogram	bilaga nr:	5
	Säkerhet	bilaga nr:	_____
	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____
	Särskilda bestämmelser nr: 5,	Område som snöröjs bilaga 5A Klausul om avfallshantering bilaga nr 6	

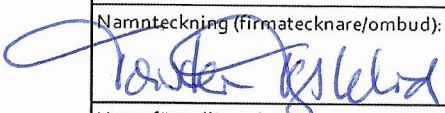
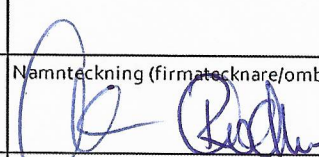
Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

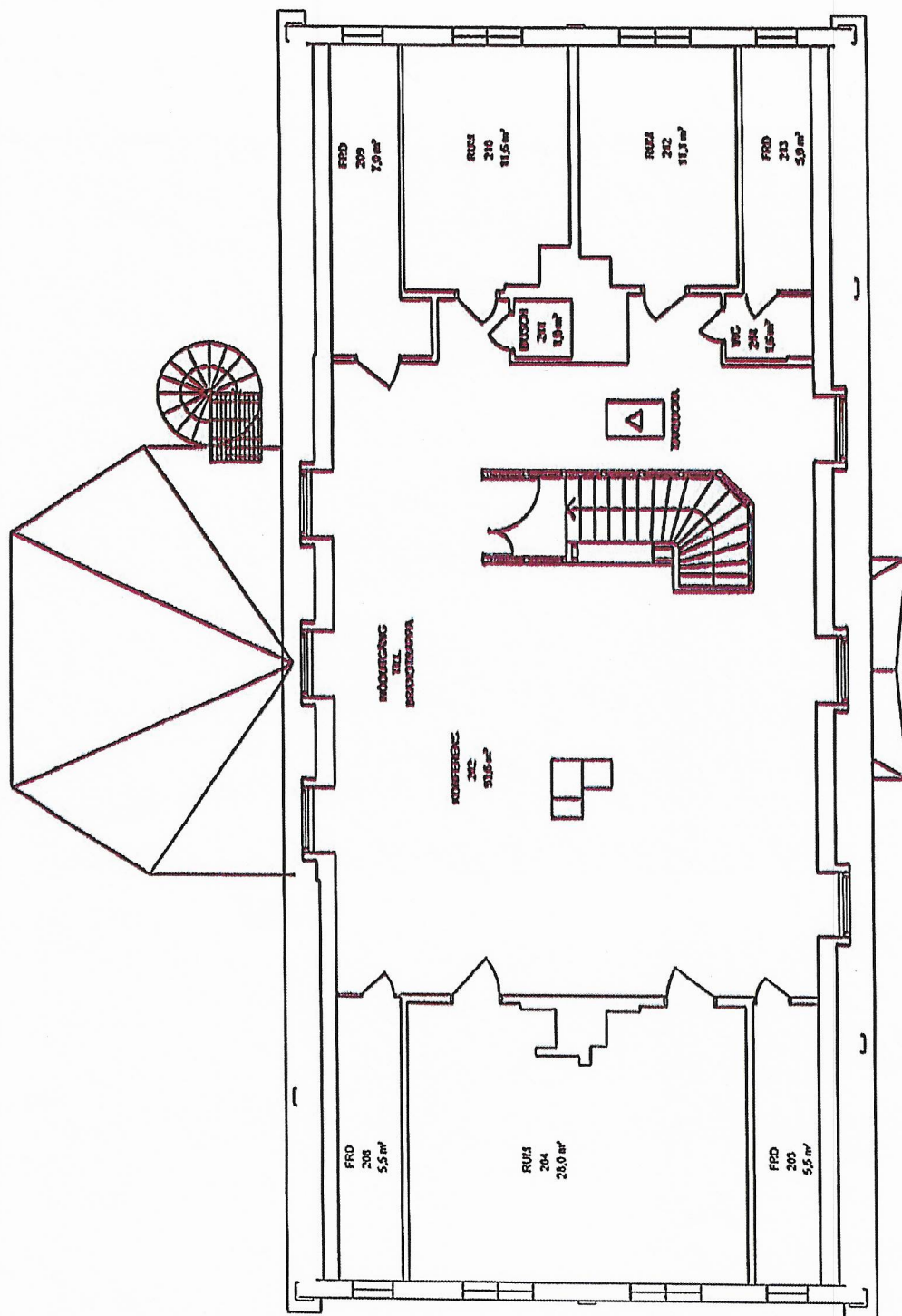
43. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Tyresö 29/6-2020		Ort/datum: Tyresö 26/6-20	
	Hyresvärdens namn: Tyresö Kommun via fastighetsenheten		Hyresgästens namn: Kumla Herrgård AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Torstein Tysklind, f.f. kommundirektör		Namnförtydligande: R. van der Merwe	
44. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift			
	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande			
Hyresvärden godkänner överlåtelsen		Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
Ort/datum:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		
Hyresvärdens namn:				

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

2087 KUMLA HERRGÅRD
PLAN 200



Denna byggnad 2087 Kumla herrgård
förvaltas av Tyresö kommun.

Felannafan eflor bostallning

Internet:

**Intranal /
Extranal:**

Extremi:
Internet / www.tyreso.se/telanmanlan

Akutsu Brenden: 08 - 57 82 99 00

Vid anmälan var vänlig ange:

- ditt namn och telefon

—din e-postă—
—fotografie—

...nummer enligt denna riktning

Original

E-post: fastlight@lyreso.se

Fax: 08-57 82 90 33

 tyresö kommun

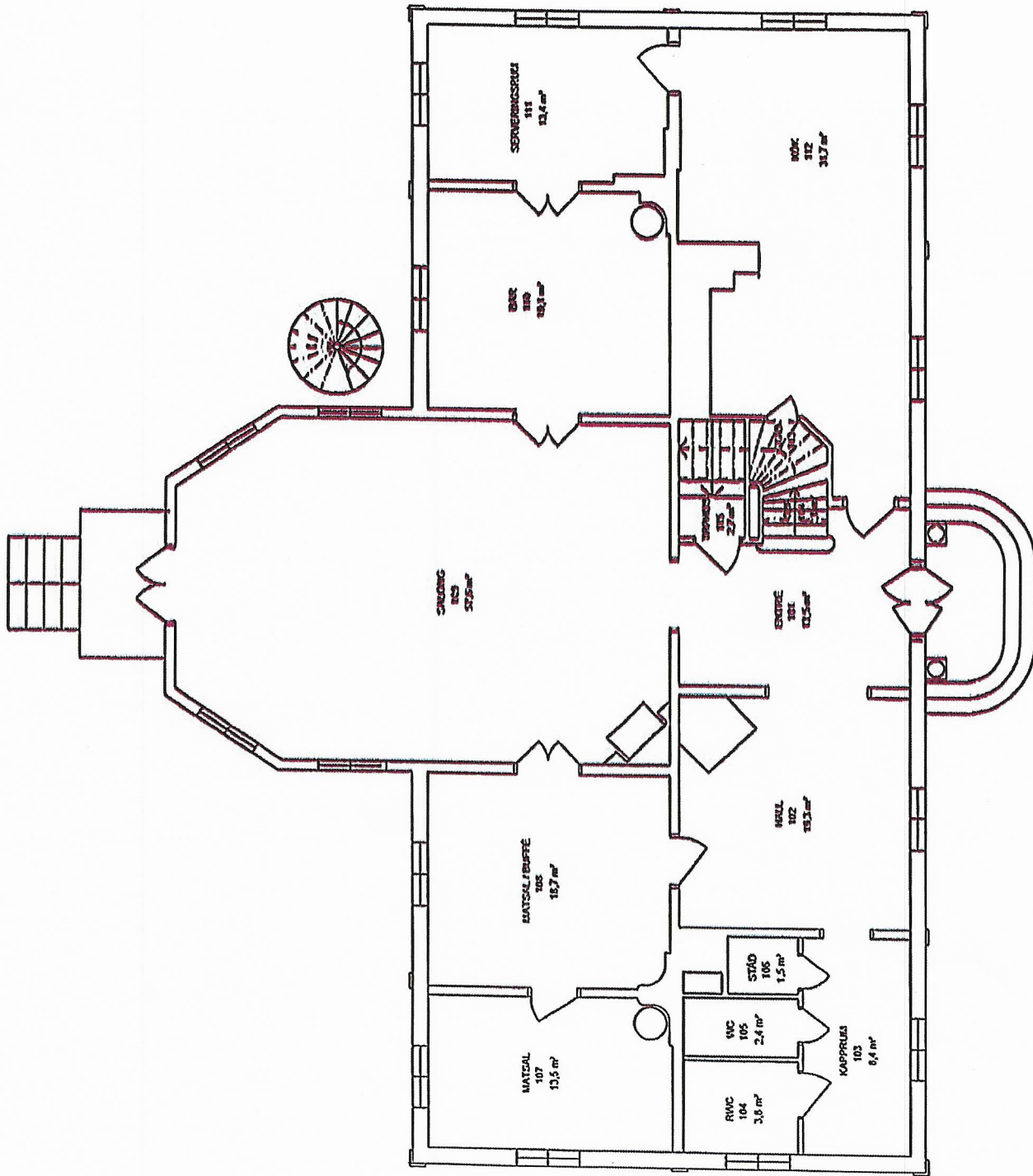
2013-10-09

[illegible]

Handwritten signature: J. R. R.

Bilaga 1

2087 KUMLA HERRGÅRD PLAN 100



Denna byggnad 2087 Kumla herrgård
förvaltas av Tyresö kommun.

Felanmälan eller beställning

Internet:

Intranet / interna tjänster

Extern:

Internet / www.tyreso.se/elanmalan

Akuta ärenden: 08 - 57 82 99 00

Vid anmälan var vänlig ange:

- ditt namn och telefonnummer

- din e-postadress

- fetsats att

- rumnummer enligt denna ritning

Områd

E-post: fastighet@tyreso.se

Fax 08 - 57 82 90 33

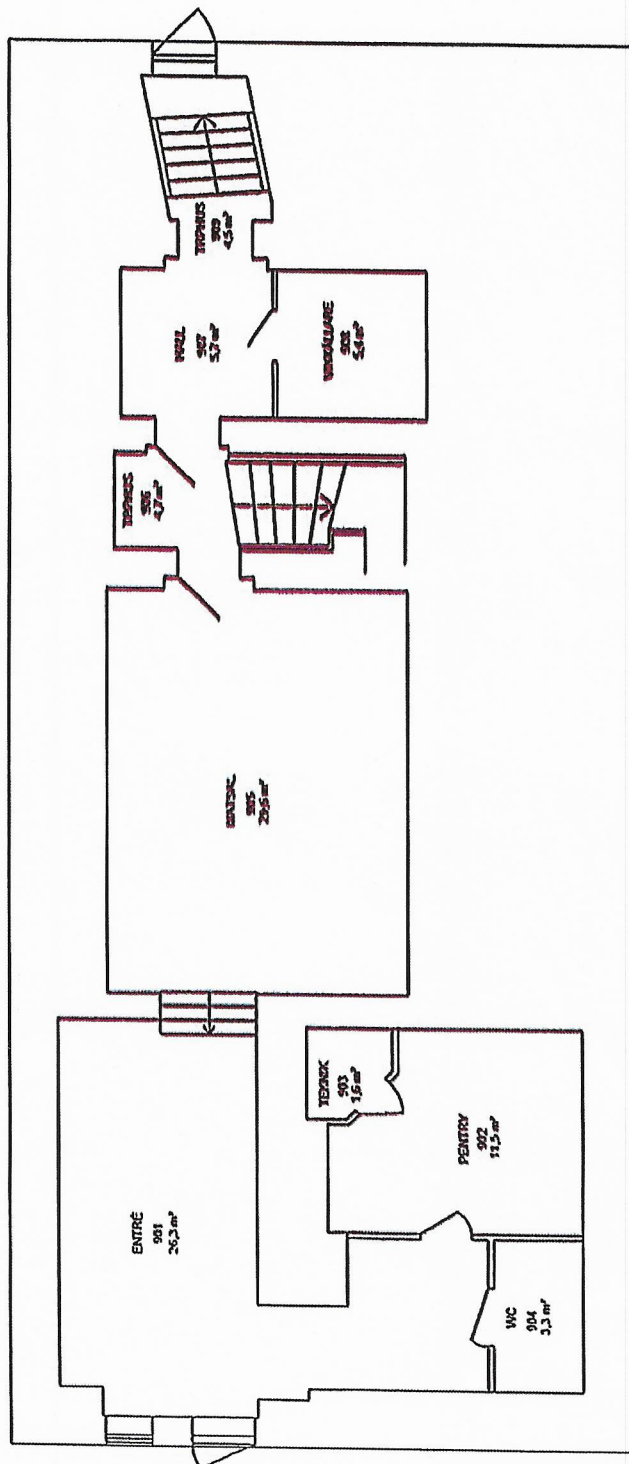
tyresö kommun

2013-10-09

Kumla 3.720, Tyresö AB mätning görs på plats.

Kumla 3.720, Tyresö		AB mätning görs på plats.	
Plan	Area	Plan	Area
PLAN 100	31.7 m²	PLAN 100	31.7 m²
2087	31.7 m²	2087	31.7 m²
KUMLA HERRGÅRD	31.7 m²	KUMLA HERRGÅRD	31.7 m²
2087-A310-103	31.7 m²	2087-A310-103	31.7 m²





Denna byggnad 2087 Kumla herrgård
förvaltas av Tyresö kommun.

Følgemålan eller bestalling

Internat:
Intranal / interna rjanster

Extens
Internet / www.lyroso.se/Mellanman

Akutia Arenden: 08 - 57 82 99 00

Vid anmälan var vänlig ange:

- ditt namn och telefon

- din e-postadres

- လက်ကောက်ကောက်ရက်စွဲ

Qwrigt

E-post: faslight@tyoso.so

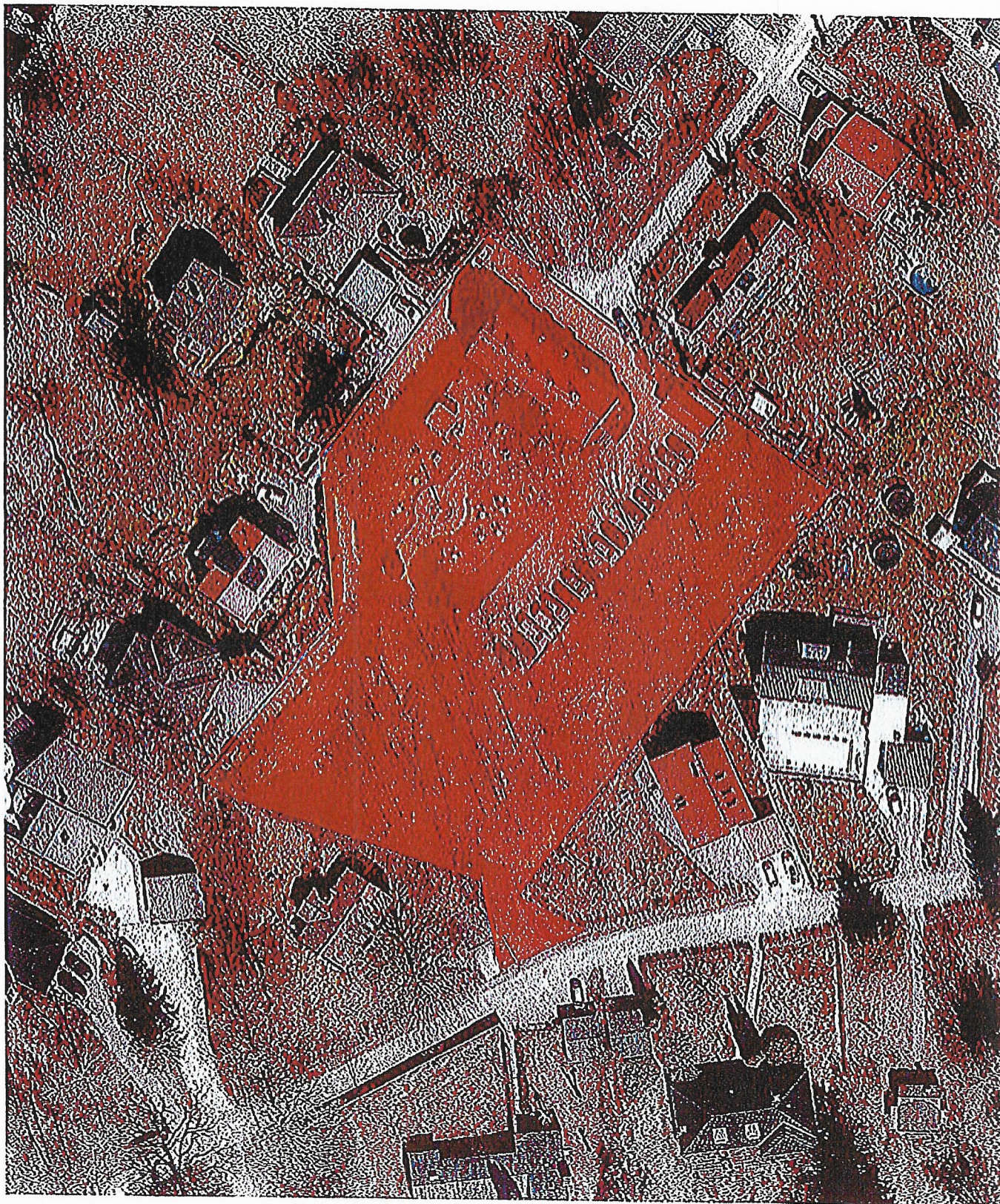
Fax: 08-57 82 90 33

tyresö kommun

2013-10-09

[illegible]

Kumla 3:726



Skala 1:800

© Tyresö kommun

0 10 20 30 40m

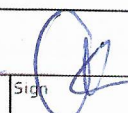
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'H', a circled 'R', and a circled 'K'.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: Tyresö Kumla 3:726	Fastighetsbeteckning: Kumla 3:726				
Hyresvärd	Namn: Tyresö kommun genom Fastighetsavdelningen				Personnr/Orgnr: 212000-0092	
Hyresgäst	Namn: Kumla Herrgård AB				Personnr/Orgnr: 556936-6684	
	Resturangens namn: Kumla Herrgård					
	Adress: Kumla Allé 47					
Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.					
Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.					
FASTIGHETEN						
		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Byggnaden	Tak och fasader	☒	☐	☒	☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☒	☐	
	Glaspartier, skyltytor	☒	☐	☐	☒	
	Fönster	☒	☐	☒	☐	
	Fasadskyltar	☐	☒	☐	☒	
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Flaggstänger	☒	☐	☐	☒	
	Kyllda avfallsutrymmen	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Övriga avfallsutrymmen	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Kyllda kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Övriga kärl för avfall	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Finns ej
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	☒	☐	☒	☐	
	Angöringsytor	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Värmeväxlare	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	FTX-ventilation

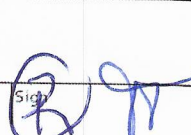
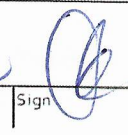
Sign  Sign  Sign 

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 2

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	El uppvärmning
	Mätare	☐	☒	☐	☒	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Utslagsbackar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Fettavskiljare	☒	☐	☒	☐	HV-drift, HG tömning
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	HG- fösta vattenlåset
	Mätare	☒	☐	☐	☒	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Mätare	☒	☐	☐	☒	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☒	☐	
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Mätare	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	☒	☐	☒	☐	
	Imkåpor	☒	☐	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☒	☐	☐	☒	
	Sotning	☐	☒	☐	☒	
	Släckanordning i kök	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	
	Överfallslarm	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	Finns ej

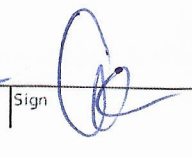
Sign  Sign 

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 3 (5)

Bilaga nr: 2

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

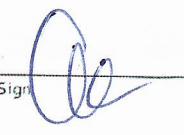
Sign  Sign 

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

Bilaga nr: 2

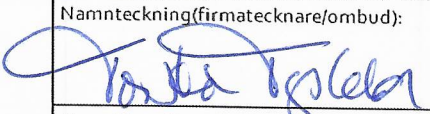
Restaurangkök	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒		
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒		
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	Ej konst målningar	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	Ej konst målningar	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒		
	Stekbord	☐	☒	☐	☒		
	Spisar	☐	☒	☐	☒		
	Kåpor	☐	☒	☐	☒		
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒		
	Pizzaugn/vedugn	☐	☐	☐	☐	Finns ej	
	Salamander(ugn)	☐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

Sign  Sign 

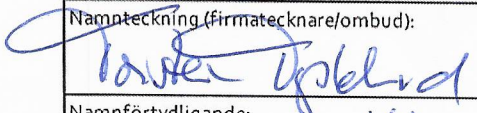
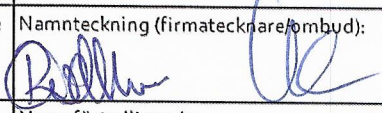
GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 5 (5)

Bilaga nr: 2

Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒
	Tvåläutomater, m.m.	☐	☒	☐	☒
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒
	Hyllor	☐	☒	☐	☒
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒
	Fasta speglar	☒	☐	☐	☒
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒
			☐	☐	☐
Kompletteringar	Brandutrustning i köket	☒	☐	☐	☒
	Brandsläckare i lokalen	☒	☐	☐	☒
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
	Underskrift	Ort/datum:	Tyresö, 2020-06-29		Ort/datum:
Hyresvärdens namn:		Tyresö kommun genom fastighetsenheten		Hyresgästens namn:	Kumla Herrgård AB
Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande:		Torstein Tysklind Ekonomischef		Namnförtydligande:	Rowan vander Merwe C. Keller

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 2087-07-003	Fastighetsbeteckning: Kumla 3:726
Hyresvärd	Namn: Tyresö Kommun genom Fastighetsenheten	Personnr/orgnr: 212000-0096
Hyresgäst	Namn: Kumla Herrgård AB	Personnr/orgnr: 556936-6684
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 380 000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör basalt såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet basalt, nämligen indextalet för oktober månad år 2019 . Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till basalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till basalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan basalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Tyresö, 2020-06-25 Hyresvärdens namn: Tyresö Kommun genom Fastighetsenheten Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Torstein Tysklind tf. kommun Ekonomischef	Ort/datum: Tyresö 26/6-20 Hyresgästens namn: Kumla Herrgård AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Rowan van der Merwe C-Keller

Hyresvärdens egen notering om basalt:

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

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

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

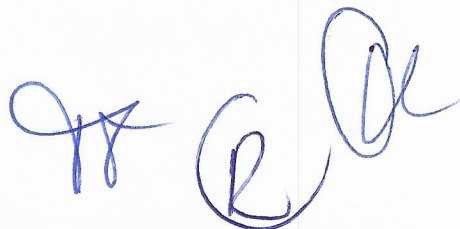
Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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





Avser	Hyreskontrakt nr: 2087-07-003	Fastighetsbeteckning: Kumla 3:726
Hyresvärd	Namn: Tyresö Kommun genom Fastighetsavdelningen	Personnr/orgnr: 212000-0092
Hyresgäst	Namn: Kumla Herrgård AB	Personnr/orgnr: 556936-6684
Klausul	Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul. Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. ☒ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen. ☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen. Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokals nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. Hyresgästen förbinder sig att se till - att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras - att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål, - att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta - att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.	

Bilaga:



Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u>	
	☒ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☐ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andra parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.	
Underskrift	Ort/datum: <i>Tyresö 2020-06-29</i>	Ort/datum: <i>Tyresö 26/6-20</i>
	Hyresvärdens namn: Tyresö kommun via fastighetsenheten	Hyresgästens namn: Kumla Herrgård AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>Torstein Tysklind</i>	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>C. Keller</i>
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torstein Tysklind <i>tf.</i> <i>Ekonomichef</i> <i>kommundirektör</i>	Namnförtydligande: <i>C. Keller</i> <i>R van der Merwe</i>

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

fu R Ok

Särskilda bestämmelser till hyreskontrakt avseende Kumla herrgård, kontraktnummer: 2087-07-003

Hyresvärd: Tyresö kommun, org nr: 212000-0096

Hyresgäst: Kumla Herrgård AB, org nr: 556936-6684

Fastighet: Kumla 3:726

1. Lokalens skick och användning

Lokalen med tillhörande utrymmen och inventarier uthyrs om inget annat anges, i befintligt skick att användas till restaurang- och cateringsverksamhet. I lokalen på entréplan får maximalt 140 personer visas samtidigt. På övervåningen i Lokalen får maximalt 40 personer vistas samtidigt.

2. Lokalens storlek och omfattning

Hyresavtalet omfattar lokaler i Kumla Herrgård enligt följande:

Källare med källarvalv, kapprum, toaletter, kök, förrådsrum och trapphall, ca 93 kvm.

Bottenvåning med hall, kapprum, toaletter, festsal, fyra mindre rum samt kök, ca 207 kvm. Övervåning med konferenssal, tre grupprum, fyra förråd samt toalett, ca 170 kvm.

En separat förrådsbyggnad ca 15 kvm.

Källarvåningen får inte nyttjas som kontor eller likande där personer vistas stadigvarande.

I lokalen ingår fastighets tomtareal mark för ca 17 parkeringsplatser markerade på ritningsbilagan (bilaga 1) som upplåts för hyresgästens och dess kunder. Trädgården markerad på ritningsbilagan (bilaga 1) med gårdsplan, gräsmattor och lusthus ingår i förhyrningen och disponeras för uteservering. Dock ska utomhusverksamhet avslutas senast kl: 24:00 för att minska störningsrisken för kringboende. Hyresvärden har rätt att meddela andra föreskrifter, i enlighet med myndighetskrav, för när utomhusverksamheten måste avslutas för att inte störa kringboende. Vid sådana ändringar ska hyresgästens möjlighet att bedriva avsedd verksamhet beaktas

3. Underhåll, inre städning, emballage och sophantering

Vid ommålning, förbättringsmålning, tapetsering och reparation ska detta ske efter tillstånd av hyresvärden. Städning av samtliga utrymmen, emballage- och sophantering ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Med förtydligande till Bilaga 4 har Hyresvärden ansvarar för kontroll av utrymningstavlor, brandsläckare och släckanordning i köket.

Hyresvärden har installerat ett fläktsystem i byggnaden, underhållet samt Bioteria som används för denna bekostas av hyresvärden.

 Sida 1 (3)

I det fall hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovanstående punkter och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på Hyresgästens bekostnad.

4. Ombyggnader

Hyresgästen äger ej rätt till ombyggnader av lokalen eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar byggnadens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, V/A, och ventilation utan Hyresvärdens medgivande.

Hyresvärden ska ombesörja en dörröppning och trappa från ovanvåningen för att uppfylla brandskyddsföreskrifter. Arbetena planeras att påbörjas januari 2021.

Hyresvärden ska samordna utförandet av dessa åtgärder med hyresgästen så att de förläggs under en tid på året, och i övrigt på sådant sätt, att störningar på hyresgästens verksamhet minimeras.

I det fall behov om handikappanpassning behövs sker detta i dialog mellan parterna. I dagsläget finns det inget behov om anpassning och därför är parterna överens om att diskutera detta vidare om behovet uppstår och fördelning av ansvaret sker i dialog.

5. Yttre städning

All yttre städning av markytor, vägar, parkeringar, planteringar o.d. ombesörjas och bekostas av Hyresgästen. Bakre gårdsplan samt alla gräsytor städas, klipps och underhålls av Hyresgästen. I det fall Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på Hyresgästens bekostnad.

6. Snöröjning

Hyresvärden ansvarar endast för maskinröjning av snö, sandning och sandupptagning på parkering och infart enligt vad som framgår av karta, bilaga 5A. Hyresgästen ansvarar för all annan snöröjning såsom gångstigar, trappor, entréer till byggnaderna och det som kräver handskottning.

7. Verksamheten som bedrivs i lokalen

Hyresgästen ska bedriva konferens- restaurang-, cateringverksamhet och festvåning i lokalerna

Kumla herrgård Bygdegårdsförening som varit tidigare hyresvärd och djupt engagerade i räddandet och renoveringen av Kumla Herrgård har rätt att hålla styrelsemöten och årsmöten i lokalerna utan kostnad. Föreningen skall minst 3 månader i förväg lämna besked om vilka kvällar man vill disponera under kommande halvårsperiod.

Lions Club Trollbäcken som varit stor medfinansiär i samband med räddandet och renovering av Kumla Herrgård har rätt att utan kostnad disponera källarlokalen tolv (12) kvällar per år, företrädesvis måndagar.

8. Skylar, fönster, dörrar o.d.

Hyresvärden äger skyltarna för Kumla Herrgård och dessa får inte bytas ut. Hyresgästen har inte rätt att sätta upp egna skylar, markiser eller antenner utan Hyresvärdens medgivande, Hyresgästen svarar för skador pga. åverkan på fönster, dörrar och skyltar. Hyresgästen ska vid avflyttning återställa tak och fasader efter nedmontering och borttagning av uppsatta anordningar.

9. Försäkring

Som komplettering till hyreskontraktets motsvarande bestämmelse om försäkring på sida 5 punkt 37 gäller även att Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring för samtliga till lokalen hörande fönster och dörrar.

10. Låneavtal för byggnadsdetaljer

Hyresvärden ombesörjer och underhåller följande kakelugnar med inv.nr SSM 28294, SSM 33 84 4 och SSM 48309 enligt stadsmuseets allmänna villkor för lån. Dessa får inte utan fastighetsägarens tillstånd tas i bruk.

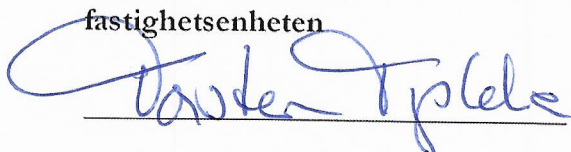
11. Hyreskontraktets fortsättning

Genom detta hyreskontrakt är parterna överens om nya villkor för den fortsatta förhyrningen var med detta hyreskontrakt ersätter tidigare upprättade hyresavtal.

Tyresö den

29/6-2020

Tyresö kommun genom
fastighetsenheten



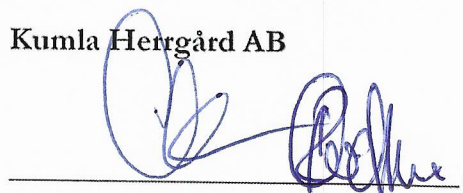
Torstein Tysklind
Ekonomichef

f.f. Kommundirektör

Tyresö den

26/6-20

Kumla Herrgård AB

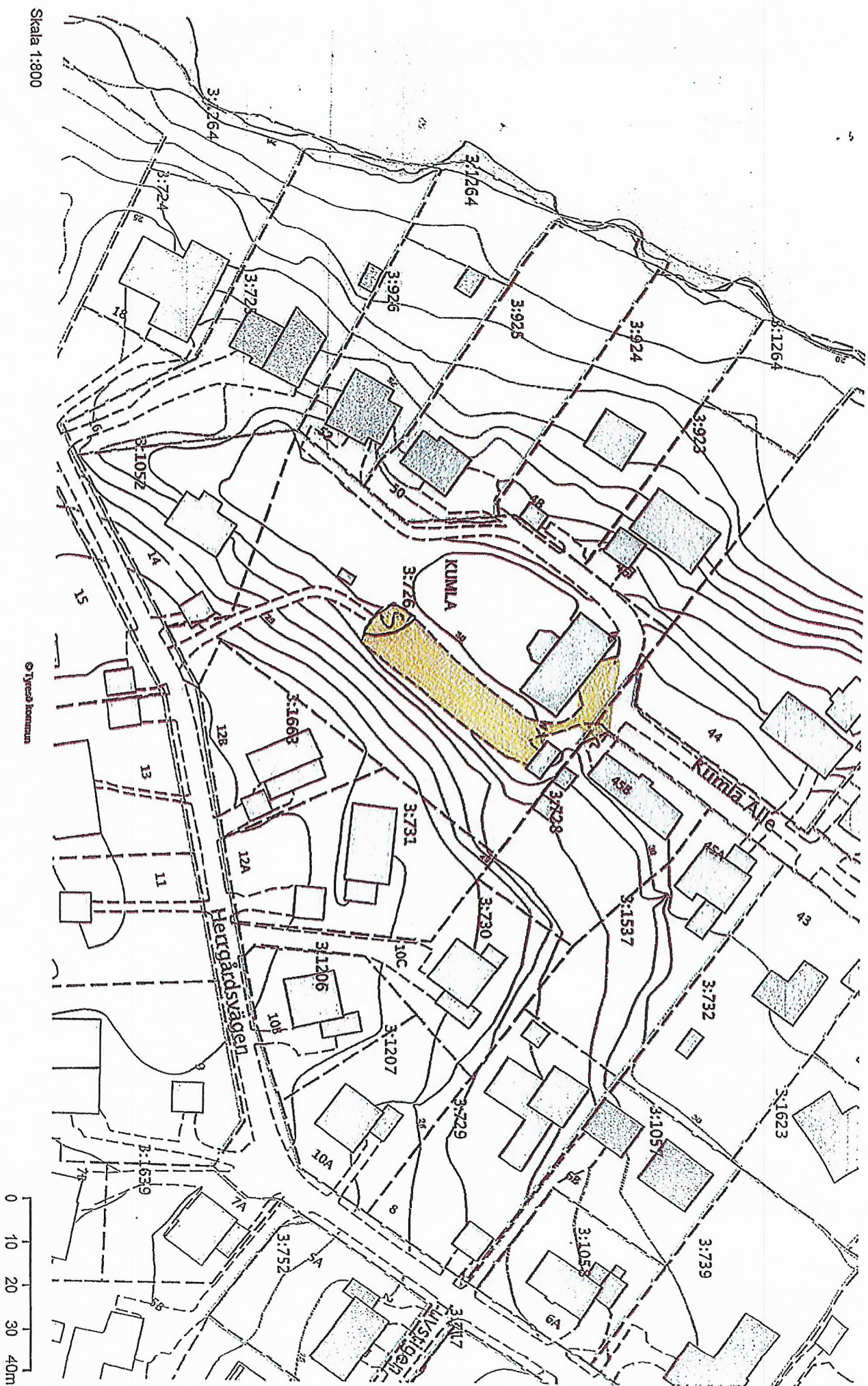


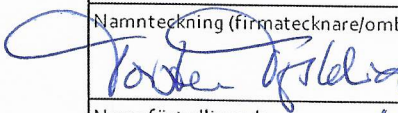
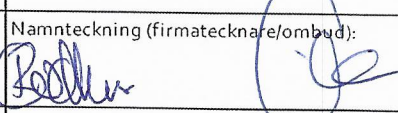
C. Keller Rowan vander Merwe



Kuma Hertzgård

11. Deriv von $\ln(x)$



Avser	Hyreskontrakt nr: 2087-07-003		Fastighetsbeteckning: Kumla 3:726																
Hyresvärd	Namn: Tyresö kommun genom Fastighetsenheten			Personnr/orgnr: 212000-0096															
Hyresgäst	Namn: Kumla Herrgård AB			Personnr/orgnr: 556936-6684															
Klausul	Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har 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 vid varje tid gällande miljölagstiftning</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 vid varje tid gällande miljölagstiftning	☒ komposterbart avfall	☒ ofärgade glasförpackningar	☐ _____	☒ tidningspapper	☒ färgade glasförpackningar	☐ _____	☒ batterier	☒ pappförpackningar	☐ _____
☒ hushållsavfall	☒ lysrör	☒ hårda plastförpackningar																	
☒ grovsopor	☒ metallförpackningar	☒ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning																	
☒ komposterbart avfall	☒ ofärgade glasförpackningar	☐ _____																	
☒ tidningspapper	☒ färgade glasförpackningar	☐ _____																	
☒ batterier	☒ pappförpackningar	☐ _____																	
Särskilda bestämmelser																			
Underskrift	Ort/datum: Tyresö 29/6-2020 Hyresvärdens namn: Tyresö Kommun via Fastighetsenheten Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Torstein Tysklind <i>tf kommundirektör</i>		Ort/datum: Tyresö 26/6-20 Hyresgästens namn: Kumla Herrgård AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Rowan vander Merwe <i>C-keller</i>																