

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Hyresvärd	Namn: Sardonix 10 AB	Personnr/orgnr: 559206-3035									
	Hyresgäst	Adress: C/O Newsec Pam Sweden AB, Box 11405, 404 29 Göteborg	Namn: ComMat AB									
Restaurangens namn/varumärke	Aviseringsadress: Västgötagatan 16, 641 36 Katrineholm											
	Restaurangens namn/varumärke: ComMat											
Hyresobjektets adress	Gata: Västgötagatan 16											
	Kommun: Katrineholm	Fastighetsbeteckning: Rådmannen 3										
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: ☐ Hyresvärd. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresvärd. Hyresvärd har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresvärdens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☒ Hyresgäst. 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 hyresvärd.											
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse. ☐ Lokalens skick vid detta kontraktets 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.											
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar).											
Bilaga: 3												
Lokalen omfattar totalt ca 768 m ² med följande fördelning:												
<table border="1"> <tr> <td>Serveringsarea ca</td> <td>289</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td> <td>220</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Övrig area ca</td> <td>259</td> <td>m²</td> </tr> </table>				Serveringsarea ca	289	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	220	m ²	Övrig area ca	259	m ²
Serveringsarea ca	289	m ²										
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	220	m ²										
Övrig area ca	259	m ²										
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.												
5. Garage och parkeringsplatser	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☒ I förhyrningen ingår 13 parkeringsplatser på mark. ☒ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärd 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 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 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 
------	--



HYRESKONTRAKT FÖR RESTAURANGLOKAL

Sid 2 (6)

Nr: 20201127-8639

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 hyresgästen 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: 2021-01-01	Till och med den: 2024-12-31																					
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>816 768</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.																						
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.																						
14. Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Ingår i hyran.																						
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. ☐ 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>☐ Rumskyla</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>		Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rumskyla	☐	☐	☐ 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																					
☐ Rumskyla	☐	☐																					
☐ 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. ☐ 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



HYRESKONTRAKT FÖR RESTAURANGLOKAL

Sid 3 (6)

Nr: 20201127-8639

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 kontraktets 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:
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 <u>4,07</u> 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: 1

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryssi 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



HYRESKONTRAKT FÖR RESTAURANGLOKAL

Sid 4 (6)

Nr: 20201127-8639

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggvarudeklarationer	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 förete byggvarudeklarationer — 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 ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarande 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.	

Uppllysning

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



HYRESKONTRAKT FÖR RESTAURANGLOKAL

Sid 5 (6)

Nr: 20201127-8639

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 <u>2</u>). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stölskyddsanordningar 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 hyresvärderna 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	Hyresvärderna 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 hyresvärderna inte råder över och inte heller kunnat förutse.																																																				
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärderna 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 hyresvärderna före tillträdet så påfordrar.																																																				
40. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____																																																				
41. Särskilda bestämmelser	Bilaga: _____																																																				
42. Bilagor	<table border="0"> <tr> <td>Besiktnings- och åtgärdsprotokoll</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Ritningar</td> <td>bilaga nr:</td> <td><u>3</u></td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista</td> <td>bilaga nr:</td> <td><u>2</u></td> </tr> <tr> <td>Omsättningshyresklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Indexklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td><u>1</u></td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatteklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td><u>1</u></td> </tr> <tr> <td>Driftskostnadsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Trappstädning</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Snöröjning och sandning</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Miljöklousul</td> <td>bilaga nr:</td> <td><u>1</u></td> </tr> <tr> <td>Brandskyddsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td><u>4</u></td> </tr> <tr> <td>Nedsättning av hyra</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Skyltprogram</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Säkerhet</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Personuppgiftsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>_____</td> </tr> </table>		Besiktnings- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____	Ritningar	bilaga nr:	<u>3</u>	Gränsdragningslista	bilaga nr:	<u>2</u>	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____	Indexklausul	bilaga nr:	<u>1</u>	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	<u>1</u>	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	_____	Trappstädning	bilaga nr:	_____	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	_____	Miljöklousul	bilaga nr:	<u>1</u>	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	<u>4</u>	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____	Skyltprogram	bilaga nr:	_____	Säkerhet	bilaga nr:	_____	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____			_____			_____
Besiktnings- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____																																																			
Ritningar	bilaga nr:	<u>3</u>																																																			
Gränsdragningslista	bilaga nr:	<u>2</u>																																																			
Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Indexklausul	bilaga nr:	<u>1</u>																																																			
Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	<u>1</u>																																																			
Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	_____																																																			
Trappstädning	bilaga nr:	_____																																																			
Snöröjning och sandning	bilaga nr:	_____																																																			
Miljöklousul	bilaga nr:	<u>1</u>																																																			
Brandskyddsklausul	bilaga nr:	<u>4</u>																																																			
Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____																																																			
Skyltprogram	bilaga nr:	_____																																																			
Säkerhet	bilaga nr:	_____																																																			
Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____																																																			

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



HYRESKONTRAKT FÖR RESTAURANGLOKAL

Sid 6 (6)

Nr: 20201127-8639

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: 25/01/2021		Ort/datum: Katrineholm 210105
	Hyresvärdens namn: Sardonyx 10 AB		Hyresgästens namn: ComMat AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt DocuSigned by: Tomas Beck 8682BCFD680A435...		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Tomas Beck		Namnförtydligande: Michael Hofstedt
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:			

Uppllysning

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.



Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

Hyresavtal nr 20201127-8639	Fastighet Rådmannen 3
Hyresvärd Sardonys 10 AB	Org. Nr 559206-3035
Hyresgäst ComMat AB	Personnr/Org. Nr 556588-5422

Hyresvärden och Hyresgästen ovan omnämns vidare nedan som **"Hyresvärden"** respektive **"Hyresgästen"**. Den specifika Lokalen inom Rådmannen 3 (**"Fastigheten"**) som förhyrs omnämns nedan som **"Lokalen"**.

Dessa särskilda bestämmelser är en bilaga till Fastighetsägarna Sveriges formulär 84 Hyreskontrakt för restauranglokal (**"Formuläret"**). Dessa särskilda bestämmelser benämns gemensamt med Formuläret **"Hyresavtalet"**.

1 LOKALENS ANVÄNDNING, SKICK, OMFATTNING M.M.

1.1 LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till restaurang och konferens.

1.2 LOKALENS INREDNING, SKICK OCH UTFORMNING

Hyresgästen förhyr Lokalen i befintligt och av Hyresgästen godkänt skick.

Hyresvärden åtar sig att skyndsamt byta ut kok-kärl och en ugn. Hyresvärd och Hyresgäst skall gemensamt gå över golvmatta i buffédel för att komma överens om adekvat underhållsåtgärd.

Hyresgästen har före hyresavtalets undertecknade besiktat Lokalen och accepterar dess skick, utformning och de installationer som finns i Lokalen. Hyresgästen övertar anläggningar avseende köksutrustning och inredning i befintligt skick och ansvarar för dessa i enlighet med Bilaga 2.

1.3 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

Lokalens storlek och omfattning framgår av Formuläret och bilagd ritning, Bilaga 3. Om Lokalens area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för Hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive Hyresvärden rätt till högre hyra.

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler


 Signatur hyresvärd/
 hyresgäst



1.4 ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att på nedanstående villkor använda de för Fastigheten allmänna och gemensamma utrymmena.

De allmänna och gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräknings är uttömmande, bl.a. följande areor:

- entréer
- trapphus
- korridorer
- gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymme för interna transporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats. Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla varor och material om inte Hyresgästen fullgör sina skyldigheter enligt denna punkt. Det är vidare avgörande för Hyresvärden att fordon för lastning och lossning ej placeras vid byggnadens huvudingång, varför lastning och lossning endast är tillåten vid angivna utrymmen.

Sopor och avfall får inte placeras inom utrymmena.

Hyresgästen får inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till byggnaden på Fastigheten.

Hyresgästen ska tillse att Hyresgästens anställda inte röker i anslutning till Fastighetens entréer. Hyresgästen ska även tillse att Hyresgästens anställda inte parkerar fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt enligt i övrigt skyltade villkor.

Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande ordningsregler som Hyresvärden upprättat samt att tillse att de respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

Om Hyresgästen överträder dessa bestämmelser och inte efter anmaning vidtar rättelse, har Hyresvärden rätt att avhjälpa missförhållandet på Hyresgästens bekostnad.

1.5 HYRESTID OCH UPPSÄGNING

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. den i Formuläret angivna tillträdesdagen då Hyresgästen har rätt att tillträda Lokalen.

1.6 DRIFT, UNDERHÅLL OCH UTBYTE

Hyresvärden kan inte göras ansvarig för fel eller avbrott i leverans av energi och/eller vatten från den externa leverantörens nät till den fastighet där Lokalen är belägen. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back up-system för el om verksamheten i Lokalen är känslig för strömbavbrott.

W/10131993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler


 Signatur hyresvärd/
 hyresgäst



Fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift vardagar mellan kl. 08.00 – 17.00.

Parternas ansvar för drift, underhåll och utbyte av objekt inom Lokalen eller andra objekt inom Fastigheten som försörjer Lokalen framgår av gränsdragningslista enligt Bilaga 2. Hyresgästen ansvarar under hela Hyrestiden för tillsyn av Lokalen.

1.7 HYRESVÄRDENS TILLTRÄDE TILL LOKALEN

Hyresvärden ska ha rätt till tillträde till Lokalen när så skäligen är befogat för att inspektera Lokalen eller ge tillträde till myndigheter eller tredje man som har rätt till tillträde till Lokalen enligt lag eller andra författningar eller för utförande av underhållsåtgärder. Hyresvärden ska därutöver ha rätt till tillträde till Lokalen för andra skäl, t.ex. för att få Fastigheten värderad m.m, förutsatt att Hyresvärden i god tid underrättar Hyresgästen om när och under vilken tid detta ska ske. Tillträde ska ske under normala kontorstider förutom vid akuta situationer när Hyresvärden ska ha rätt till omedelbart tillträde till Lokalen. Hyresgästen ska inte äga rätt till hyresnedsättning eller annan ersättning när Hyresvärden utför underhållsskyldighet.

1.8 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Om Hyresgästen önskar att Hyresvärden ska utföra en hyresgäst Anpassning efter tillträdesdagen krävs att parterna kommer överens härom i ett särskilt tilläggsavtal benämnt "Tilläggsavtal Hyresgäst Anpassning". Av sådant tilläggsavtal ska bl.a. framgå hur hyresgäst Anpassningen ska bekostas samt ansvaret för drift och underhåll.

Hyresgästen äger under hyrestiden själv utföra ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen under förutsättning att parterna dessförinnan har kommit överens om detta i ett särskilt tilläggsavtal benämnt "Tilläggsavtal Hyresgästens ombyggnad". Sådana arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av sådan entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen ska anses vara byggherre och bära byggherreansvaret enligt gällande lag, förordning och föreskrifter för samtliga åtgärder som Hyresgästen utför i Lokalen. Detta gäller oavsett om Hyresvärden lämnar investeringsersättning eller motsvarande ersättning för de utförda åtgärderna. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för kostnader som Hyresvärden drabbas av och som är föranledda av arbetena inklusive kostnader för framtagande av uppdaterade relationsritningar för Fastigheten. Hyresvärden äger rätt att fortlöpande utföra kontroll av arbetena.

Om Hyresgästen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd utför ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen, och inte omgående efter Hyresvärdens skriftliga anmodan vidtar rättelse, är Hyresvärden berättigad att återställa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen är oavsett vållande fullt ut ersättningsskyldig för alla skador som ombyggnads- och inredningsarbetena medför. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös avseende krav på nedsättning av hyra eller annan ersättning från övriga Hyresgäster på Fastigheten eller tredje man i anledning av ombyggnads- och inredningsarbetena.

Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen, om inte annat skriftligen avtalats, på egen bekostnad återställa utförda inrednings-, installations- eller ändringsarbeten så att Lokalen återställs till ursprungligt skick. Sådant skyldighet föreligger oavsett om arbetet enligt

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler

Signatur Hyresvärd/
Hyresgäst



denna punkt utförts med Hyresvärdens samtycke och oavsett vad som i övrigt anges enligt detta Hyresavtal beträffande åtgärder vid avflyttning.

2 HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

2.1 HYRA OCH INDEX

Den i Hyresavtalet angivna bashyran jämte hyrestillägg ska betalas i enlighet med vad som anges i Formuläret om hyrans betalning. Under hyrestiden ska bashyran jämte tillägg omräknas med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår) i enlighet med följande grunder.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent på bashyran enligt vad som anges i det följande.

Bashyran enligt denna klausul ska till 100 % anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2020 (bastalet). Detta tal är 336,97.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. För det fall indextalet för någon oktobermånad sänkts i förhållande till det indextal som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats enligt denna punkt, ska föregående indextillägg utgå oförändrat

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. 1 januari efter det att oktober index föranlett omräkning. Indextillägg till bashyran kan tidigast utgå fr.o.m. januari 2022.

2.2 HYRESRABATT

Hyresgästen erhåller en hyresrabatt om totalt **68 064** kronor, vilken fördelas enligt nedan.

För perioden 2021-01-01 – 2021-03-31 uppgår hyresrabatten till **68 064** kronor.

Hyresrabatten erhålls i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.

Hyresrabatten är villkorad av att Hyresgästen betalar samtliga hyror senast på förfallodagen. Betalar inte Hyresgästen hyran i rätt tid förfaller rätten till resterande hyresrabatt.

2.3 ERSÄTTNING FÖR EL, VÄRME, VATTEN OCH KYLA

2.3.1 ERSÄTTNING FÖR EL

Hyresgästen skall teckna eget abonnemang för el och elnät.

2.3.2 ERSÄTTNING FÖR VÄRME, KYLA, DRIFT OCH SKÖTSEL M.M.

Hyresgästen ska genom årligt preliminärt hyrestillägg betala för sin andel av Fastighetens totala kostnad för värme och VA Kostnader som omfattas av detta hyrestillägg framgår av

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler


 Signatur Hyresvärd:
 hyresvärd



Formuläret. Hyresgästens andel skall vara 4,07% av Fastighetens totala kostnad. Preliminär ersättning för värme utgår med **61 440** kronor per år. Preliminär ersättning för VA utgår med **7 680** kronor per år.

Den preliminära ersättningen räknas årligen av mot den totala kostnaden. Detta sker kalenderårsvis i efterskott. Upphör Hyresavtalet vid annan tidpunkt än årsskifte, sker avräkning mot uppmätt förbrukning i samband med Hyresavtalets upphörande, eller så snart avläsning av mätare kan ske.

Hyresgästen har inte rätt till ränta på preliminärdebiterat belopp.

2.4 ERSÄTTNING FÖR FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående skatt för den taxeringsenhet som Lokalen ingår i. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara taxerade arean, exklusive garage.

Andelstal för Lokalen är 4,07%.

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet ska vara densamma under hela avtalstiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyrestiden kan dock andelstalet omräknas enligt de beräkningsgrunder som anges i stycke 1 ovan.

Medför fastighetstaxering under hyrestiden att taxeringsvärdet ändras ska Hyresgästen betala á conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Ersättningen uppgår vid Hyresavtalets tecknande till **6 317** kronor per år.

2.5 ERSÄTTNING FÖR AVFALLSHANTERING

Hyresgästen står för kostnaden av sin egen avfallshantering

2.6 MOMS PÅ HYRA

Hyresgästen ska när det gäller moms, förutom vad som anges på sid 2 i Formuläret, fullt ut ersätta Hyresvärden för ränta och straffavgift som uppkommer p.g.a. Hyresvärdens förlorade avdragsrätt.

Utöver vad som anges i avsnitt "Mervärdesskatt (moms)" i Formuläret är Hyresvärden och Hyresgästen ense om att följande ska gälla avseende hyresförhållandet. Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av Lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), överlåtelse eller genom att upphöra att bedriva momspliktig verksamhet – blir jämnings- eller återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i gällande momslagstiftning ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska även ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta som utgått på grund av Hyresgästens självständiga agerande. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den

W/101G1993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler


 Signatur hyresvärd:
 hyresvärd



kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på underhålls- och/eller driftskostnaderna samt investeringar som uppstår genom Hyresgästens agerande.

Hyresgästen ska dokumentera de eventuella investeringar m.m. som Hyresgästen genomför på egen bekostnad i Lokalen och som utgör investeringsvaror i enlighet gällande momsdragstiftning.

Hyresgästen förbinder sig att årligen lämna upplysning om ovan nämnda investeringar (dvs. ny- till- och ombyggnad, det s.k. utvidgade reparationsbegreppet) som har gjorts i Lokalen. Dokumentationen ska innehålla uppgift om det totala ingående momsbeloppet som belöper på investeringarna ifråga samt hur stor del av den ingående momsen som Hyresgästen gjort avdrag för. Hyresgästen ska inte ha något ansvar för Hyresvärdens ökade momskostnad eller jämkningsskyldighet som kan uppkomma efter Hyresgästens avflyttning på grund av att Hyresvärden hyr ut Lokalen eller delar av den till en ny hyresgäst som inte bedriver momspliktig verksamhet eller i övrigt.

Om Hyresvärden, till följd av att Hyresgästen inte uppfyllt sin ovan angivna upplysningsplikt, i sin momsredovisning inte behandlar investeringar (som avser ny- till- och ombyggnad samt vad som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsbegreppet) som investeringsvara enligt 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200) och senare blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms avseende investeringar ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden;

- med det belopp Hyresvärden blir skyldig att återbetala till Skatteverket,
- för de kostnader, såsom exempelvis utrednings-/konsult-/processkostnader, som Hyresvärden åsamkats på grund av att de aktuella investeringarna i redovisningen ej behandlats i enlighet med reglerna i 8a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), samt
- för till de återbetalda beloppen hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

Om momsdragstiftningen i framtiden skulle komma att ändras på sådant sätt att det ekonomiskt påverkar Hyresvärden har Hyresvärden rätt att påkalla en justering av hyran.

3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

3.1 AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska tillse att all avfallshantering sker i enlighet med, för Fastigheten, vid var tid gällande bestämmelser och rekommendationer.

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.

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler


 Signatur hyresvärd/
 hyresgäst



3.2 BEVAKNING

Hyresvärden ombesörjer inte bevakning av Fastigheten. Har Hyresgästen behov av bevakning av sin verksamhet ska Hyresgästen själv ansvara för och bekosta denna.

3.3 SNÖRÖJNING

Hyresvärden svarar för snöröjning och sandning av Fastighetens markytor och eventuell delad entré till Lokalen samt till denna hörande gångvägar och anslutningsytor.

3.4 MILJÖANSVAR

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta Hyresvärden om föroreningar som upptäcks i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt samt även informera Hyresvärden om andra iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning. Detta innebär för närvarande bl.a. att Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att se till att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, nödvändigt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav. Om Hyresgästen inte uppfyller sin skyldighet att anmäla, rapportera m.m. till myndigheter och Hyresvärden med anledning därav lider skada, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för sådan skada och utge ersättning för bl.a. straffavgifter och viten som därigenom drabbar Hyresvärden.

Om Hyresvärden, under hyresförhållandet eller efter Hyresgästens avflyttning från Lokalen, orsakar kostnader eller skador till följd av miljöföroreningar hänförliga till Hyresgästen eller Hyresgästens verksamhet inom Lokalen har Hyresvärden rätt till ersättning från Hyresgästen för samtliga sådana kostnader/skador. Anspråk enligt denna punkt ska framställas inom 10 år från det att Hyresgästen avflyttat från Lokalen. Tvåårspreskription eller enligt 12 kap. 61 § jordabalken (1970:994) gäller således inte för anspråk enligt denna punkt.

3.5 BRANDSKYDD

Enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778) ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader, lokaler eller andra anläggningar vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla dessa krav bör ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas. I anledning härav har parterna kommit överens om att fördela ansvaret avseende brandskydd i enlighet med Bilaga 4.

Eventuella sprinklerarbeten i Lokalen ska utföras av Hyresvärden anvisad personal.

3.6 UTRYMNINGSVÄGAR

Hyresgästen förbinder sig att inte på något sätt blockera i Lokalen belägna utrymningsvägar samt tillåter att Fastighetens övriga Hyresgäster nyttjar dessa vid nödsituationer.

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler

	<i>MH.</i>
Signatur hyresvärd/ hyresgäst	



3.7 MYNDIGHETSKRAV

Om försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- eller hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet ålägger Hyresgästen att vidta åtgärd i Lokalen föranlett av den verksamhet som bedrivs i Lokalen ska Hyresgästen omgående meddela Hyresvärden detta. I det fall detta, på något sätt, föranleder ökade kostnader för Hyresvärden, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnadsökningen. Detta gäller även eventuella lokalanpassningar och framtida återställande till följd av myndighetskravet.

3.9 TELEFONI OCH DATAKOMMUNIKATION

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. Ledningarna ska dras längs av Hyresvärden anvisad väg, vid varje genomföring tydligt märkas upp med Hyresgästens namn vid varje brandcellsgräns tätas. Ledningarna från operatörens anslutningspunkt till Lokalen är Hyresgästens egendom och ska vid eventuell avflyttning demonteras bortforslas och skador repareras i enlighet med punkten "Åtgärder vid avflyttning" nedan.

3.10 SKYLTAR, MARKISER M.M.

Hyresgästen har inte rätt till fri skyltplats. Särskild skyltplats kan erbjudas under förutsättning att skylten följer vid var tid gällande skyltprogram för Fastigheten samt Hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det Hyresgästen att ta bort skylten och återställa husfasaden i godtagbart skick.

Markiser, antenner och dylikt får inte sättas upp utan Hyresvärdens tillstånd. Ett sådant tillstånd ska skriftligen avtalas om genom ett tillägg till detta hyresavtal.

Hyresvärden äger rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av Hyresgästen förhyrda Lokalen utan Hyresgästens medgivande. Hyresgästen äger ej utan Hyresvärdens medgivande rätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar eventuell reklamskatt.

3.11 FÖRSÄKRINGAR

Hyresgästen ska på egen bekostnad teckna och under hela hyresförhållandet inneha erforderliga försäkringar för Hyresgästens verksamhet som bedrivs i Lokalen. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbrev. Utöver detta ska Hyresgästens inneha försäkring som täcker följande:

- Fullgod försäkring avseende Hyresgästens investeringar i Lokalen.
- Fullgod försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler


Signatur hyresvärd: hyresvärdet



3.12 HYRESGÄSTENS ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar Hyresgästen fullt ut för alla skador som uppkommer inom Fastigheten, och som orsakats av Hyresgästens personal, någon som gästar honom, annan som han inrymt i Lokalen, den som för Hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom Fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även för skador på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokal samt Hyresgästens personal.

3.13 NEDSÄTTNING AV HYRA

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av den förhyrda 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.

Ersättning och/eller nedsättning av hyran ska ej utgå på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen med vatten, avlopp, värme, kyla, ventilation, telekommunikation, hissar eller annat dylikt. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back-up system för el om verksamheten i Lokalen är känslig för strömavbrott.

3.14 ÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Hyresgästen äger inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd rätt att upplåta del av eller hela Lokalen i andra hand. Vid upplåtelse i andra hand svarar Hyresgästen för skada som orsakas av underhyresgäst. Hyresvärdens medgivande till överlåtelsen ska ske som ett trepartsavtal.

Hyresrätten får inte heller överlåtas utan skriftligt samtycke från Hyresvärden.

Vid överlåtelse av hyresrätten ska Hyresgästen tillse att den säkerhet som Hyresvärden erhåller enligt avsnitt "Säkerhet" i Formuläret och avsnitt "Säkerhet" nedan, även gäller det fortsatta hyresförhållandet, eller om detta inte är möjligt, tillse att motsvarande säkerhet avseende det fortsatta hyresförhållandet ställs.

3.15 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Vid avflyttning från Lokalen ska parterna gemensamt genomföra en avflyttningsbesiktning. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både Hyresvärden och Hyresgästen.

Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen på egen bekostnad bortföra all egendom som tillhör Hyresgästen samt återställa Lokalen i ursprungligt skick. Om arean av förhyrt objekt har förändrats ska ursprungligt skick bedömas utifrån hur skicket på den delen av Lokalen var vid tillträdet. I bedömningen av vad som ska anses utgöra ursprungligt skick, ska hänsyn tas till normalt slitage samt Hyresgästens underhållsansvar under hyresförhållandet. Skador, utöver normalt slitage och/eller brister i Hyresgästens underhållsansvar, ska repareras och av Hyresgästen utförda/beställda hyresgäst Anpassningar ska, såsom anges i punkt

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler

MA!
Signatur Hyresvärd/ hyresgäst



"Ombyggnader och ändringar i Lokalen" ovan, återställas med undantag för sådana ändringar som enligt skriftligt godkännande från Hyresvärden inte behöver återställas vid avflyttning.

Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresgästen, på egen bekostnad lämna Lokalen väl rengjord (flyttstädad) och avlägsna all egendom som tillhör Hyresgästen, inklusive särskild bekostad inredning och utrustning så som men inte begränsat till tele- och datakablar, larm, passagesystem, datanätverk, trådlöst nätverk, mobilförstärkning, receptionsdisk, kylmaskiner, Hyresgästens egna investeringar och inventarier, skyltar, labb och dess kringutrustning, produktionsutrustning m.m. samt reparera eventuell uppkommen skada på ytskikt och inom Lokalen och/eller byggnaden i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Om Hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter enligt ovan har Hyresvärden rätt att utföra åtgärderna på Hyresgästens bekostnad samt rätt till ersättning från Hyresgästen för eventuellt hyresbortfall och övriga merkostnader. Egendom som kvarlämnas utan Hyresvärdens medgivande tillfaller Hyresvärden vederlagsfritt vid hyrestidens utgång, alternativt får Hyresvärden bortföra egendomen på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda Lokalen som utförts av Hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommits med Hyresvärden eller annars följer av lag.

3.16 FINANSIELL INFORMATION

Hyresgästen ska, på Hyresvärdens begäran, tillse att Hyresvärden får del av Hyresgästens senaste årsredovisning så snart denna finns tillgänglig.

3.17 PANTSÄTTNING

Hyresgästen äger inte rätt att pantförskriva eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till Lokalen, av vad skäl det än må vara.

3.18 VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

Detta hyresavtal ersätter avtal 1410211006-2 och 1410211008-2.

För det fall något eller flera av ovanstående villkor inte uppfylls senast angiven dag är detta hyresavtal förfallet och utan verkan såsom att det aldrig ingåtts. Ingen part har i så fall rätt till ersättning av den andra parten i anledning av att hyresavtalet inte blir gällande.

3.19 ÄNDRINGAR M.M.

Detta Hyresavtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden eller utfästelser som föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i detta Hyresavtal med bilagor.

Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska vara skriftliga för att vara gällande.

3.20 GDPR

Med "GDPR" avses den allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 och eventuella ändringar därav.

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler

 Signatur hyresvärd hyresvärd
--



Dataskydd (GDPR)

Hyresvärden behandlar personuppgifter (i den mening som avses i GDPR) gällande Hyresgästen, såsom namn och (yrkesrelaterade) kontaktuppgifter. Detaljer om hur Hyresvärden som personuppgiftsansvarig kommer att behandla Hyresgästens personuppgifter i enlighet med GDPR framgår av integritetspolicyn som finns tillgänglig här www.mileway.com/tpn. Hyresgästen åtar sig att informera de personer inom sin organisation som berörs av Hyresvärdens personuppgiftsbehandling inom ramen för Hyresavtalet och hänvisa dessa till integritetspolicyn.

3.21 TVIST

Twist med anledning av detta Hyresavtal ska avgöras i allmän domstol.

Bestämmelsen om tvistelösning i denna punkt gäller endast om inte annat följer av tvingande regler i 12 kapitlet jordabalken och begränsar inte parts möjlighet att påkalla medling m.m. inför behörig hyresnämnd etc.

3.22 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta Hyresavtal ska följande företrädesordning gälla mellan handlingarna.

1. Särskilda bestämmelser (denna bilaga)
2. Bilaga 2 - Gränsdragningslista
3. Bilaga 3 - Ritningsbilaga
4. Bilaga 4 - Brandskyddsklausul
5. Formuläret (Fastighetsägarna Sveriges formulär 84)

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

Ort och datum 25/01/2021	Ort och datum Kastrineholm 210105
Hyresvärd DocuSigned by: Tomas Beck 8682BCFD680A435...	Hyresgäst
Namnförtydligande Tomas Beck	Namnförtydligande Michael Hofstedt

W/10181993/v6

Särskilda bestämmelser kontor och övriga lokaler

Signatur hyresvärd:
hyresgäst



GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 20201127-8639	Fastighetsbeteckning: Rådmannen 3				
Hyresvärd	Namn: Sardonyx 10 AB				Personnr/Orgnr: 559206-3035	
Hyresgäst	Namn: ComMat AB				Personnr/Orgnr: 556588-5422	
	Resturangens namn: ComMat					
	Adress: Västgötagatan 16					
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	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Flaggstänger	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Kyllda avfallsutrymmen	☒	☐	☒	☐	Drift på HG
	Övriga avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	
	Kyllda kärl för avfall	☒	☐	☐	☒	
	Övriga kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	Finns ej
	Lastintag/-kaj	☒	☐	☐	☒	
	Persienner	☐	☐	☐	☐	Finns ej
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	☒	☐	☐	☒	
	Angöringsytor	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☒	☐	☒	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 2

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

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	☐	☐	☐	☐	
	Lokala stöldlarm	☐	☐	☐	☐	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Belysning	Fasadbelysning	☐	☐	☐	☐	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	Belysningsarmaturer utomhus	☒	☐	☒	☐	
	Fast allmän belysning inomhus	☒	☐	☐	☒	
	Lös armatur, allmän belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☒	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☒	☐	☐	☒	
	El-uttag	☒	☐	☐	☒	
	Nödljus anläggningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☒	☐	☒	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och data-kommunikation	Ledning för telefoni	☐	☐	☐	☐	
	Ledning för data	☒	☐	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☐	☐	☐	
	Ledning för kabeltv	☐	☐	☐	☐	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER						
Matsal	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☒	☐	
	Undertak	☒	☐	☒	☐	
	Lös inredning, möbler	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Fast inredning	Hyllor	☒	☐	☐	☒	
	Förvaring	☒	☐	☐	☒	
	Barinredning	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
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	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Väggar, dörrar	☒	☐	☒	☐	
	Undertak	☒	☐	☒	☐	
	Köksmaskiner, fasta	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Stekbord	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Spisar	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Kåpor	☒	☐	☒	☐	HG står för drift
	Fettfilter	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Pizzaugn/vedugn	☐	☐	☐	☐	
	Salamander(ugn)	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Diskrumsinredning	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Diskmaskin/rullbanor	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Grovdiskmaskin	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Kyl- och frysrum	☒	☐	☒	☐	HG står för drift
	Hyllställning	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Rangerställ	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☒	☐	☐	☒	HG står för utbyte
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Undertak	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Fast skåpinredning	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Hyllor	☒	☐	☐	☒	
	Fasta speglar	☒	☐	☐	☒	
	Lösinredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Ytskikt, väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Undertak	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Sanitetsporسلin	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
	Duschar	☒	☐	☐	☒	HV utbyte byggnadsdel
RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning



GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 5 (5)

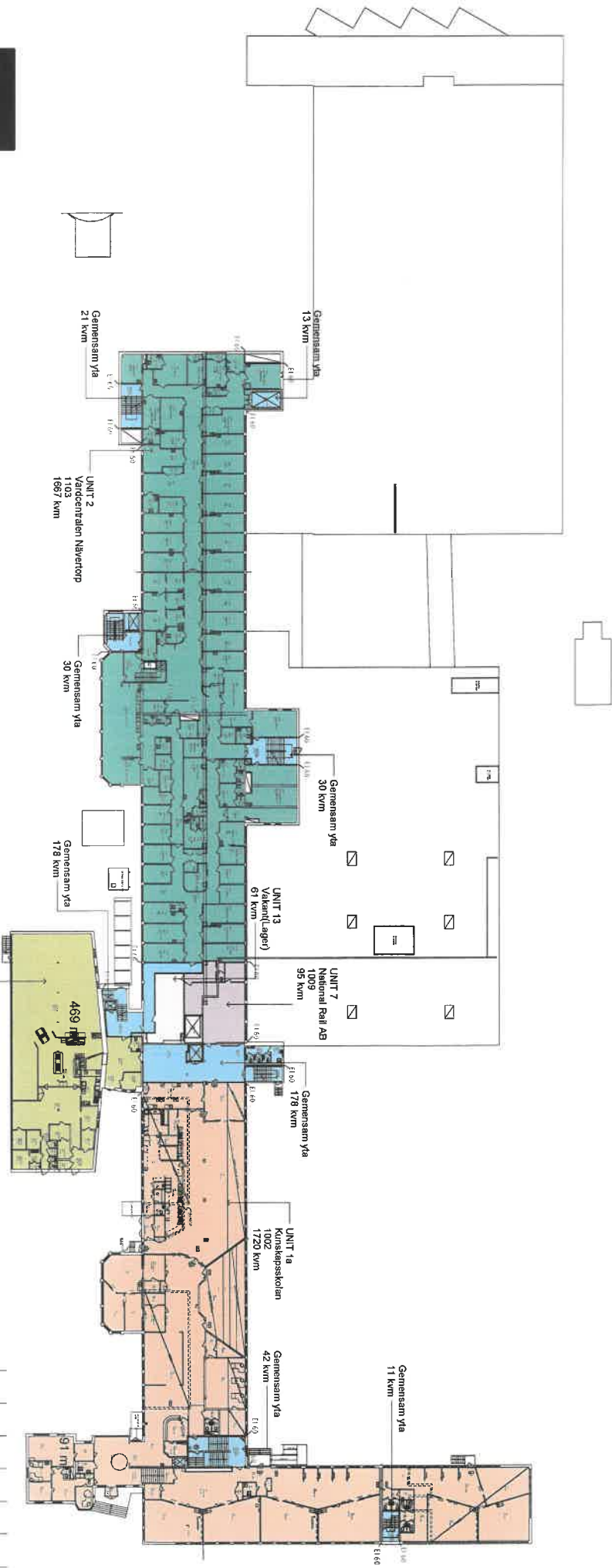
Bilaga nr: 2

Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☒	☐	☐	☒
	Tvåläutomater, m.m.	☒	☐	☐	☒
	Fast skåpinredning	☒	☐	☐	☒
	Hyllor	☒	☐	☐	☒
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒
	Fasta speglar	☒	☐	☐	☒
	Lösinredning, bänkar, m.m.	☒	☐	☐	☒
			☐	☐	☐
Kompletteringar	Skadedjursavtal	☐	☐	☐	☒
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
	Underskrift	Ort/datum: 25/01/2021	Ort/datum: Katrineholm 20105		
Hyresvärdens namn: Sardonix 10 AB		Hyresvärdens namn: ComMat AB			
Namnteckning(firmatecknare/ombud): DocuSigned by: Tomas Beck 8682BCFD680A435...		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 		
Namnförtydligande: Tomas Beck		Namnförtydligande: Michael Hofstedt			



PLAN 0- Lokalfördelning

Skala 1 : 300



MA.



BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 20201127-8639	Fastighetsbeteckning: Rådmannen 3
Hyresvärd	Namn: Sardonyx 10 AB	Personnr/orgnr: 559206-3035
Hyresgäst	Namn: ComMat AB	Personnr/orgnr: 556588-5422
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 skälighetsomfattning 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 lokalens 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.	

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.



BRANDSKYDDSKLAUSUL FÖR LOKALHYRESAVTAL

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 4

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 andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: 25/01/2021		Ort/datum: Katrineholm 210105	
	Hyresvärdens namn: Sardonyx 10 AB		Hyresgästens namn: ComMat AB	
	DocuSigned by: Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare Tomas Beck ☐ Ombud enligt fullmakt 8682BCFD680A435		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Tomas Beck		Namnförtydligande: Michael Hofsteck	

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.