



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Pilen 32		Personnr/orgnr: 769610-0820								
	Adress: KLARA NORRA KYRKO GATA 17, 111 22 Stockholm										
	Hyresgäst	Namn: BasnhMif Viecejt AB		Personnr/orgnr: 559013-3657							
		Aviseringsadress: Gamla Brogatan 25, 111 20 Stockholm									
	Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke: Saigon Baguette									
Hyresobjektets adress	Gata: Gamla Brogatan 25, 111 20 Stockholm										
	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Pilen 32									
	2. Rätten till restaurangens namn/varumärke										
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.											
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: Saigon Baguette ☐ 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.										
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga: 5										
	Lokalen omfattar totalt ca 114 m ² med följande fördelning:										
	<table border="1"><tr><td>Serveringsarea ca</td><td>90</td><td>m²</td></tr><tr><td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td><td>24</td><td>m²</td></tr><tr><td>Övrig area ca</td><td>0</td><td>m²</td></tr></table>			Serveringsarea ca	90	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	24	m ²	Övrig area ca	0
Serveringsarea ca	90	m ²									
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	24	m ²									
Övrig area ca	0	m ²									
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.											
Garage och parkeringsplatser	☐ I den förhyrda lokalen ingår 0 garageplatser för personbilar. ☐ I förhyrningen ingår 0 parkeringsplatser på mark. ☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. 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 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
------	------

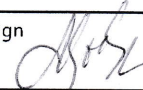
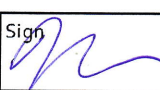
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansaret 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: 2023-12-31																						
11. Uppsägningstid och förlängnings-	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>557 118</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: 1																					
14. Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Ingår i hyran.		Bilaga: 4																					
15. Värme och varmvatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☐ Hyresvärdens ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärderna 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 hyresvärderna ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.		Bilaga:																					
16. Kyla och ventilation	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="0" data-bbox="279 1142 1516 1456"> <thead> <tr> <th>Hyresvärderna 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>			Hyresvärderna 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	☐	☐
Hyresvärderna 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. ☐ Hyresvärderna ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☒ I hyran ingår att hyresvärderna ska tillhandahålla vatten under hela året.		Bilaga:																					

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen 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 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	
------	---	------	---

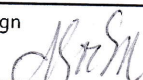
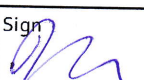
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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 <u>20</u> procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till <u>40000</u> kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.			
20. Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 6
21. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: -
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om 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>-</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.			

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

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 förete 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: -
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	Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll 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.	

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	
------	--	------	--

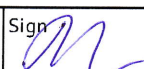
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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: -																																															
40. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.		Bilaga: -																																													
41. Särskilda bestämmelser	Parterna är överens om att detta avtal med bilagor 1-6 är det enda dem emellan rörande lokaler i Pilen 32 och att eventuellt äldre avtal ska anses helt avslutade och korrekt uppsagda och avslutade per dagens datum. Lokalen upplåtes i befintligt skick utan garanti eller löfte om att den uppfyller, eller kommer uppfylla, lagar eller föreskrifter rörande restaurangverksamhet. Lokalen uthyres utan löfte om förbättring, installation eller renovering även om något av detta skulle krävas för att få fortsätta bedriva restaurang. Matberedning i strid med myndighetskrav kan leda till uppsägning. Det är hyresgästens ansvar att säkerställa att livsmedelssäkerhet tillämpas samt att boende i fastigheten inte störs/påverkas. Bilagorna 1 och 3 reglerar av parterna fastställda hyreshöjningar. Bestämmelser för hyra av lokalen enligt bilaga 6 gäller med företräde.		Bilaga: 3,6																																													
42. Bilagor	<table border="0"> <tr> <td>Besiktning- och åtgärdsprotokoll</td> <td>bilaga nr:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ritningar</td> <td>bilaga nr:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista</td> <td>bilaga nr:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Omsättningshyresklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Indexklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatteklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Driftskostnadsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Trappstädning</td> <td>bilaga nr:</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Snöröjning och sandning</td> <td>bilaga nr:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Miljöklousul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Brandskyddsklausul</td> <td>bilaga nr:</td> <td>-</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> </table>			Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	-	Ritningar	bilaga nr:	5	Gränsdragningslista	bilaga nr:	2	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	-	Indexklausul	bilaga nr:	1	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	4	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	-	Trappstädning	bilaga nr:	6	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	-	Miljöklousul	bilaga nr:	-	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	-	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	-	Skyltprogram	bilaga nr:	-	Säkerhet	bilaga nr:	-	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	-
Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	-																																														
Ritningar	bilaga nr:	5																																														
Gränsdragningslista	bilaga nr:	2																																														
Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	-																																														
Indexklausul	bilaga nr:	1																																														
Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	4																																														
Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	-																																														
Trappstädning	bilaga nr:	6																																														
Snöröjning och sandning	bilaga nr:	-																																														
Miljöklousul	bilaga nr:	-																																														
Brandskyddsklausul	bilaga nr:	-																																														
Nedsättning av hyra	bilaga nr:	-																																														
Skyltprogram	bilaga nr:	-																																														
Säkerhet	bilaga nr:	-																																														
Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	-																																														

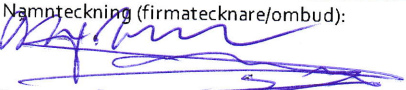
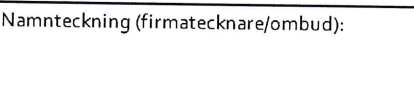
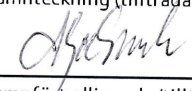
Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen 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	
------	---	------	---

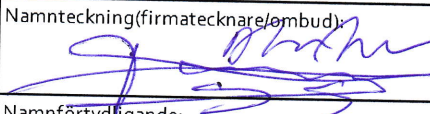
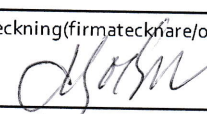
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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: Stockholm 2020-10-25		Ort/datum: Stockholm 2020-10-25	
	Hyresvärdens namn: Brf Pilen 32		Hyresgästens namn: BasnhMif Viecejt AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Dominique Goy, Håkan Arvidsson		Namnförtydligande: Ngoc Vinh Vu	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr:
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): 		☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): NGOC VINH VU	
	Hyresvärdens godkännande			
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen		Namnteckning (firmatecknare/ombud)	
	Ort/datum:		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

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.

Avser	Hyreskontrakt nr: 2020-2	Fastighetsbeteckning: Pilen 32
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Pilen 32	Personnr/orgnr: 769610-0820
Hyresgäst	Namn: BasnhMif Viecejt AB	Personnr/orgnr: 559013-3657
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>557 118</u> ska <u>100</u> % eller <u>557 118</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet 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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2021</u>. 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. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25 Hyresvärd: Brf Pilen 32 Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Dominique Goy, Håkan Arvidsson	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25 Hyresgäst: BasnhMif Viecejt AB Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Ngoc Vinh Vu

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Tillägg enligt indexklausul ovan ska inte utgå förrän tidigast 2022.

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 2020-2	Fastighetsbeteckning: Pilen 32
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Pilen 32	
Hyresgäst	Personnr/Orgnr: 769610-0820	
	Namn: BasnhMif Viejt AB	
	Personnr/Orgnr: 559013-3657	
	Resturangens namn: Saigon Baguette	
	Adress: Gamla Brogatan 25, 111 20 Stockholm	
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		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Byggnaden	Tak och fasader	☒	☐	☒	☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
	Glaspartier, skyltitor	☒	☐	☐	☒	
	Fönster	☒	☐	☐	☒	
	Fasadskyltar	☐	☒	☐	☒	
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Flaggstänger	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Kylida avfallsutrymmen	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Övriga avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	
	Kylida kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Övriga kärl för avfall	☒	☐	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	Saknas
		☐	☐	☐	☐	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Angöringsytor	☐	☐	☐	☐	Saknas
		☐	☐	☐	☐	

INSTALLATIONER

Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	Saknas
	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	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Övriga anläggningar för vatten	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Utslagsbackar	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Fettavskiljare	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Frånluftsventilation	☒	☐	☒	☐	Ej för restaurangkök
	Till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Mätare	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	Saknas
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	☐	☒	☐	☒	
	Imkåpor	☐	☒	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☐	☒	☐	☒	
	Sotning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Överfallslarm	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	Saknas

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	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Lokala stöldlarm	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Belysning	Fasadbelysning	☐	☒	☐	☒	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	Belysningsarmaturer utomhus	☐	☒	☐	☒	
	Fast allmän belysning inomhus	☒	☐	☐	☒	
	Lös armatur, allmän belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☒	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☐	☒	☐	☒	
	El-uttag	☒	☐	☐	☒	
	Nödljusanläggningar	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	Saknas
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Saknas
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	Saknas
		☐	☐	☐	☐	
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

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

Bilaga nr: 2

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

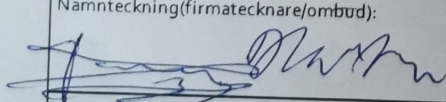
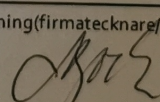
Ägare
Hyresvärd HyresgästUnderhållsansvar
Hyresvärd Hyresgäst

Anmärkning

Sign

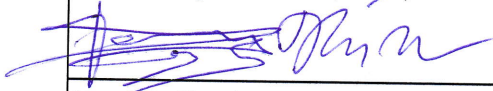
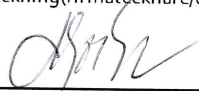
Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

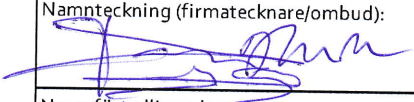
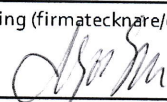
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒
	Tvåläutomater, m.m.	☐	☒	☐	☒
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒
	Hyllor	☐	☒	☐	☒
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒
			☐	☐	☐
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐
	Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25		
Hyresvärdens namn: Brf Pilen 32		Hyresgästens namn: BasnhMif Viejt AB			
Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Dominique Goy, Håkan Arvidsson	Namnförtydligande: Ngoc Vinh Vu			



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 2020-2	Fastighetsbeteckning: Pilen 32
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Pilen 32	Personnr/Orgnr: 769610-0820
Hyresgäst(er)	Namn: BasnhMif Viecejt AB	Personnr/Orgnr: 559013-3657
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Parterna har avtalat om en stegvis, kvartalsvis höjning av 2020 års bashyra (301 986 kr) till ny avtalad bashyra om 557 118 kr. Höjningen ska fördelas i lika stora höjningar över 4 kvartal så att den nya avtalade bashyran tillämpas i sin helhet fr o m 2022-04-01 Den första höjningen inträffar 2021-04-01. Därefter höjs hyran vid följande datum: 2021-07-01, 2021-10-01 samt 2022-01-01. Tillägg enligt indexklausul (Bilaga 2) ska inte påföras förrän tidigast ett kvartal efter att höjningar enligt denna bilaga genomförts.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25
	Hyresvärdens namn: Brf Pilen 32	Hyresgästens namn: BasnhMif Viecejt AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Dominique Goy, Håkan Arvidsson	Namnförtydligande: Ngoc Vinh Vu

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 2020-2	Fastighetsbeteckning: Pilen 32
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Pilen 32	Personnr/orgnr: 769610-0820
Hyresgäst	Namn: BasnhMif Viecejt AB	Personnr/orgnr: 559013-3657
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☐ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara _____ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år. ☒ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande <u>557 118</u> kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara <u>20</u> procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25 Hyresvärdens namn: Brf Pilen 32 Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Dominique Goy, Håkan Arvidsson	Ort/datum: Stockholm 2020-10-25 Hyresgästens namn: BasnhMif Viecejt AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Ngoc Vinh Vu

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtil (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

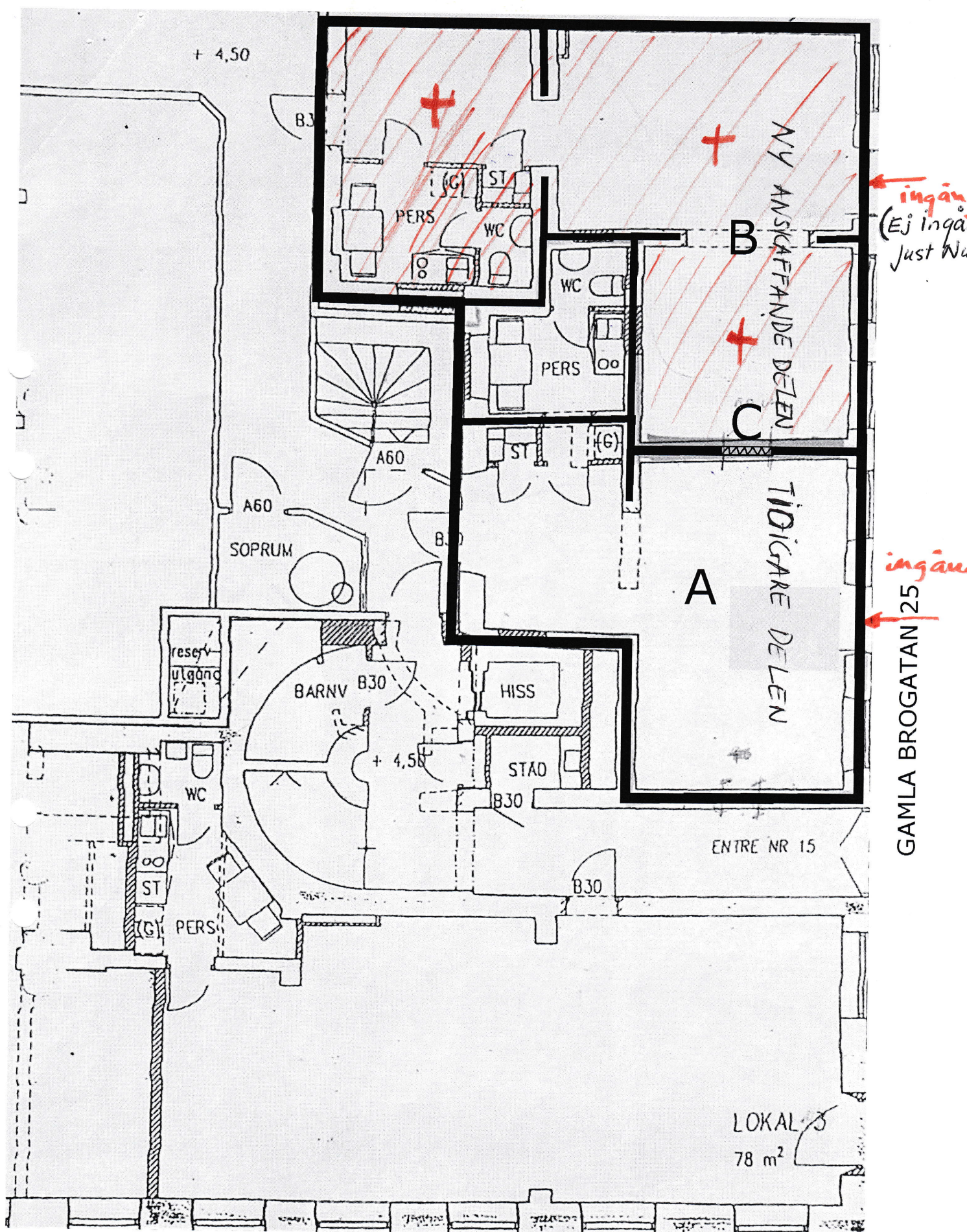
Allmänt

Brf Pilen 32 har som målsättning att ni som Hyresgäst ska vara framgångsrik som företagare i de förhyrda lokalerna. Vi samarbetar gärna. Där det är möjligt kan vi eventuellt bidra till lösningar kring lokalerna även detta inte är en utfästelse.

Brf Pilen 32 har som huvuduppgift att tillvarata sina medlemmars intressen och därför gäller nedan hyresvillkor för Hyresgästen med anledning av detta avtal.

Hyresvillkor lokaler på Gamla Brogatan 25

- a) Lokalerna uthyres i befintligt skick
- b) Inga ytor utöver de i "Bilaga 5" märkta med "A" och "B" får användas utan skriftligt tillstånd från Brf Pilen 32.
- c) Inga förändringar i lokalens indelning eller struktur får genomföras utan tillstånd från fastighetsägaren Brf Pilen 32. Exempelvis av Hyresgästen föreslagen dörröppning märkt "C" i "Bilaga 5".
- d) Inga ändringar i fasta installationer av el, ventilation, vatten eller värme får ske utan Brf Pilen 32s skriftliga medgivande.
- e) Lokalerna är inte anpassade för tillagning av varm mat dvs stekning, kokning, fritering och liknande eftersom detta kräver anpassad ventilation, dimensionerade avlopp och fettavskiljare, brandskydd samt eventuellt andra åtgärder för att lokalen ska uppfylla de krav som myndigheter ställer på lokalen och verksamheten. Kostnader för anpassning till sådana krav ska bäras av Hyresgästen men först efter skriftligt tillstånd från Brf Pilen 32 får sådana åtgärder påbörjas.
- f) Lukt, os, nedsmutsning eller annan olägenhet som rapporteras utav de boende i fastigheten kan föranleda anmärkning och, om ingen åtgärd vidtas av Hyresgästen efter 3 påtalanden, att Hyresgästen sägs upp och avhyses.
- g) Hyresgästen har inte rätt till ersättningar, oavsett slag, som följer av uppsägning och avhysning enligt f)
- h) Anpassningar enligt c) kan utöver tillstånd från Brf Pilen 32 kräva bygglov. All hantering och alla kostnader för bygglov och åtgärder som kan följa av bygglovet ska bäras av Hyresgästen.
- i) Vid eventuell avflyttning ska lokalerna, med undantag för normalt slitage av ytskikt, återställas till nuvarande skick.
- j) Hyresgästen har, vid avflyttning, inte rätt till nedskrivning av hyra eller återbetalning av kostnader för eventuella förbättringar som genomförts även om dessa bekostats av Hyresgästen.
- k) Oavsett vad som sägs på annan plats i detta avtal omfattar inte "Trappstädning" eller annat åtagande av Brf Pilen 32 den s k "marmorgången", soprum eller ytor som används för källsortering eller för inleverans eller utleverans av varor.
- l) All felanmälan utav Hyresgäst ska ske enligt särskild instruktion. Under kontorstid ska Fastighetsägarna kontaktas. På andra tider ska Securitas Jourmontör kontaktas. Numren till respektive kontakt är 08 617 76 00 respektive 08 657 64 50. Felanmälan av sådant som inte ska åtgärdas av Brf Pilen 32, enligt detta avtal med bilagor, kommer debiteras Hyresgästen.



Lokalerna A och B med bärande vägg, utan dörr, mellan lokalerna. Inga andra ytor oavsett vad som används, med eller utan tillstånd, på tillträdesdagen. Möjliga förändringar enligt villkor i bilaga 6.